

2020년 주택시장 및 최근 정책 동향

- 2.4 대도시권 주택공급 확대 정책

Contents

1. 전국 주택 실거래가 변동	3p
2. 매매 · 전세 중위가격 추이	6p
3. 주택시장 수요 및 공급 동향	13p
4. 2.4 대도시권 공급확대 정책	22p

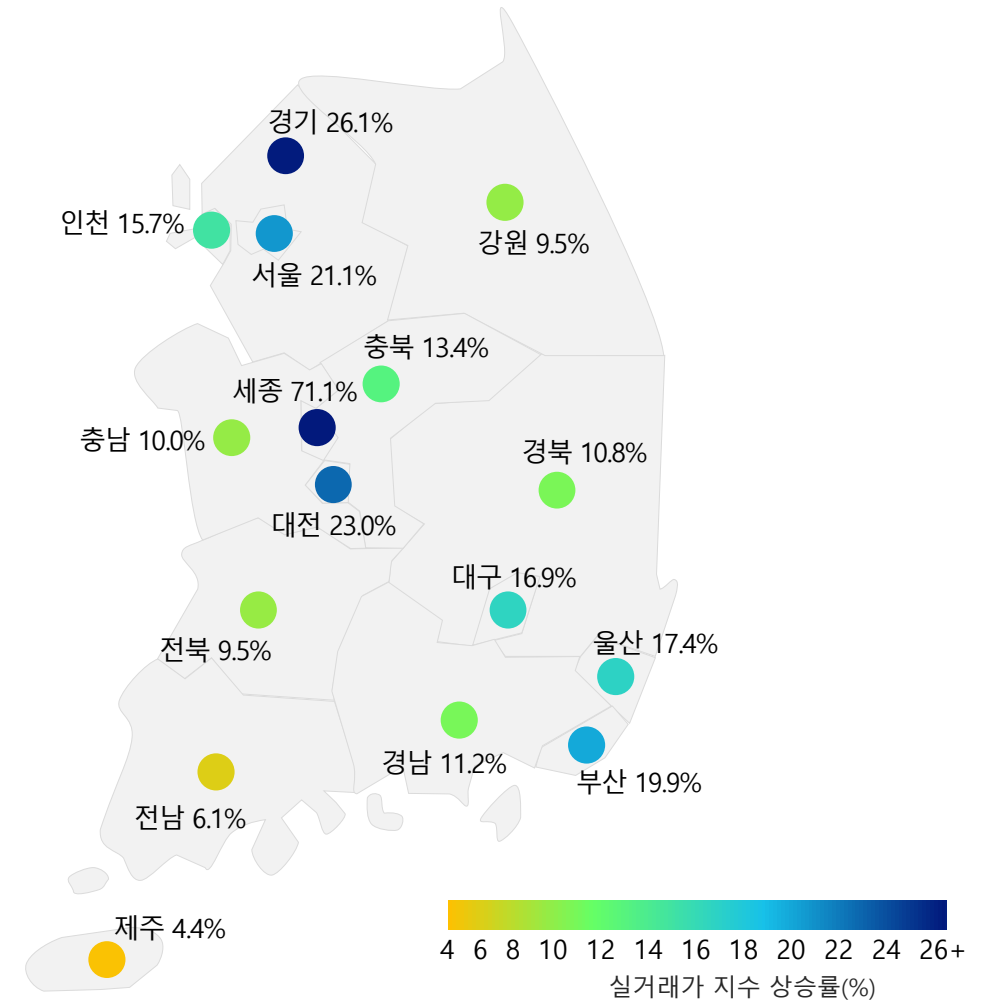
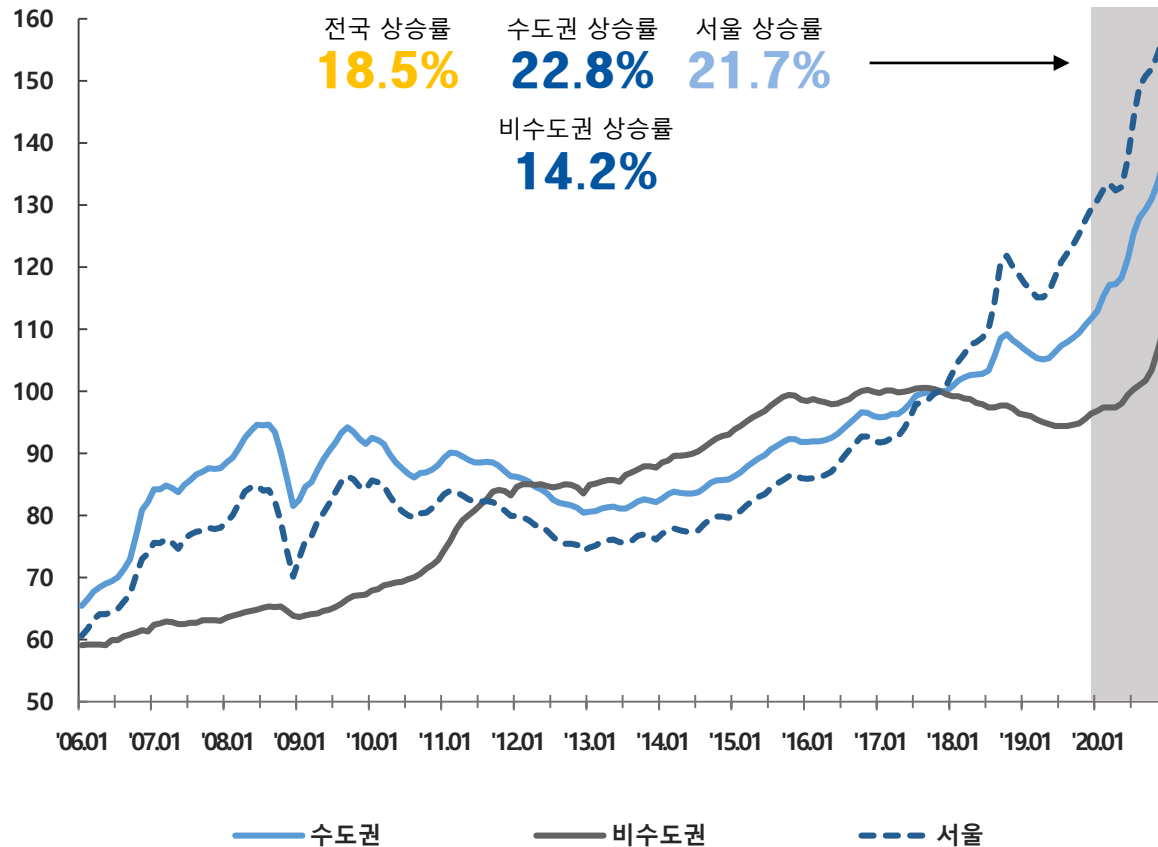
전국 주택 실거래가 변동

매매 실거래가 : 전국 상승률 18.5%, 서울·경기·대전·세종 20% 이상 상승

- 전국 아파트 실거래가는 18.5% 상승하였으며, 경기 26% · 서울 21% 등 수도권을 중심으로 가격 상승
- 세종시는 이례적 상승률(71%)을 보임, 대전 또한 23% 상승, 18-19년 하락세 지속하던 부산 · 울산은 2020년 들어 17-19% 이상 상승

2020년 아파트 매매 실거래가 지수 추이

실거래가 지수

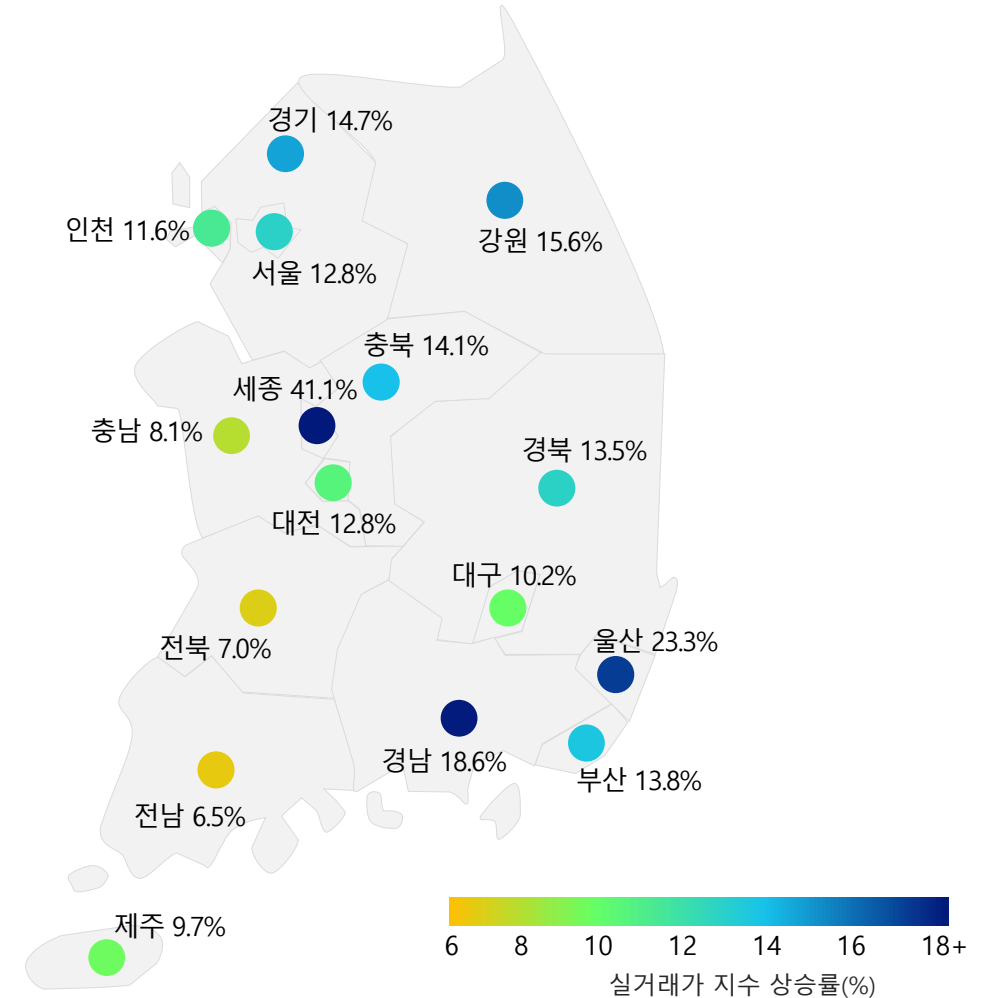
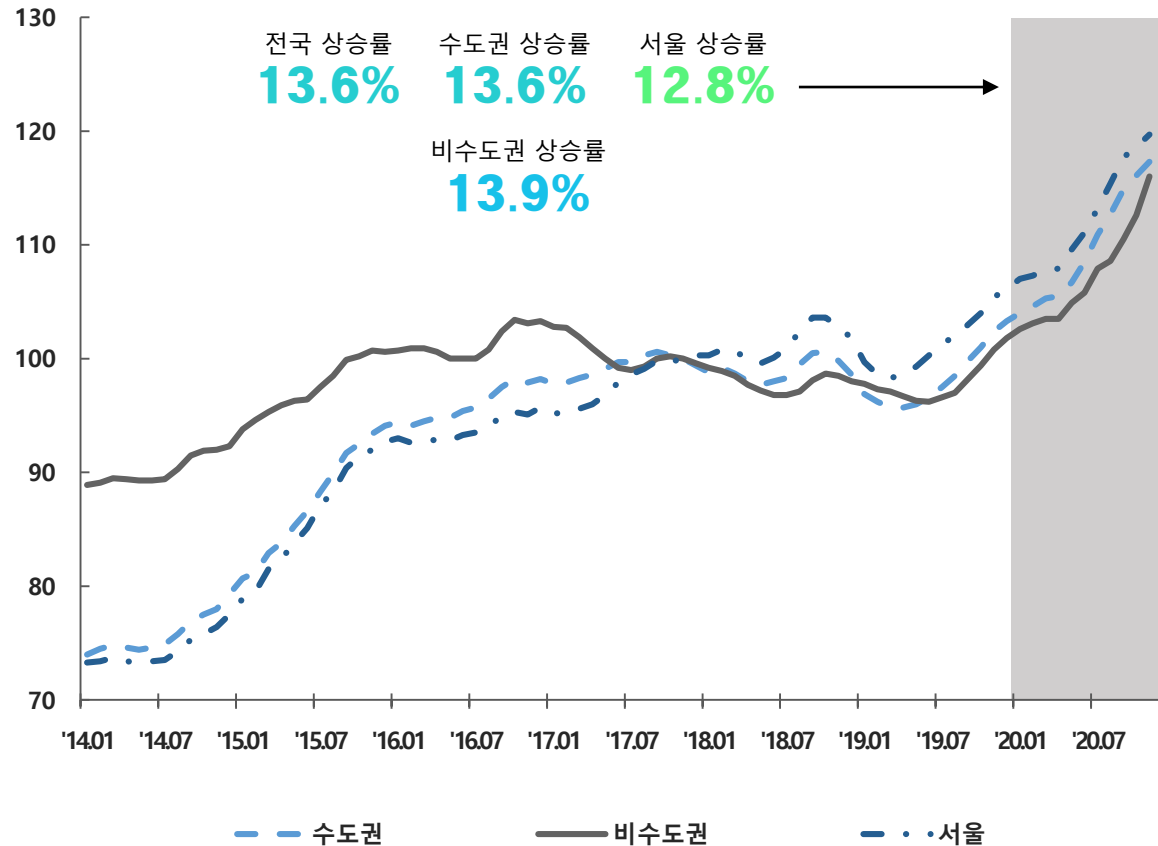


전세 실거래가 : 전국 상승률 13.6%, 세종 · 울산 20% 이상 상승

- 전국 아파트 전세 실거래가는 13.6% 상승하였으며, 세종 41% · 울산 23% · 경남 18% 등 비수도권 가격 상승세 두드러짐
- 18-19년 지속적으로 전세가격이 하락했던 부산 · 울산 · 경남은 2020년 들어 상승세로 전환

2020년 아파트 전세 실거래가 지수 추이

실거래가 지수

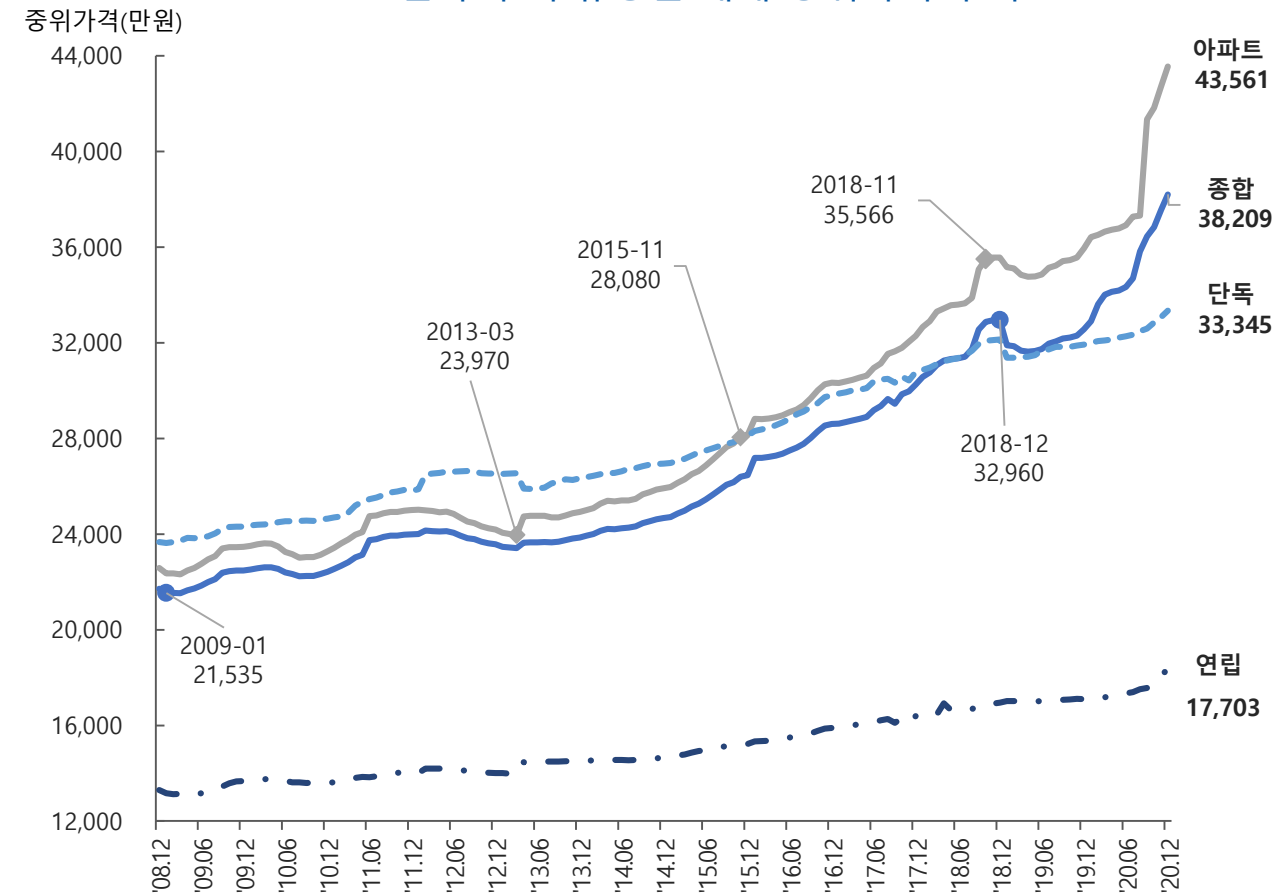


매매 · 전세 중위가격 추이

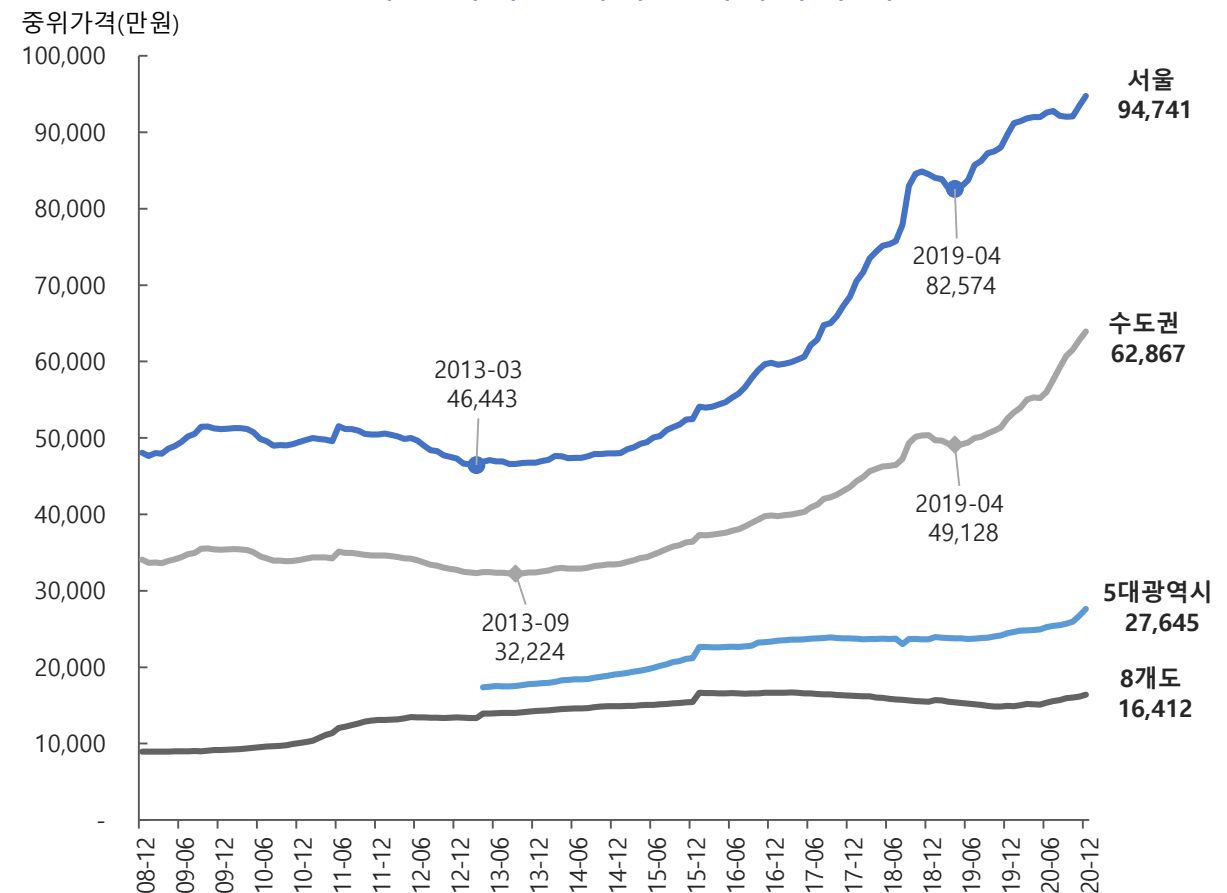
전국 주택 매매 : 전국 아파트 중위가격 4.3억, 수도권 아파트 중심으로 가격 상승세

- 유형별 중위가격은 종합주택 3.8억, 아파트 4.3억, 단독 3.3억, 연립 1.7억. 2015년 말 이후 아파트 가격이 단독주택 가격 추월
- 2015-2020년 서울 및 수도권 아파트 중위가격 지속적 상승세, 비수도권과의 가격 격차 확대, 2020년 서울 아파트 중위가격 9억 초과

전국 주택 유형별 매매 중위가격 추이



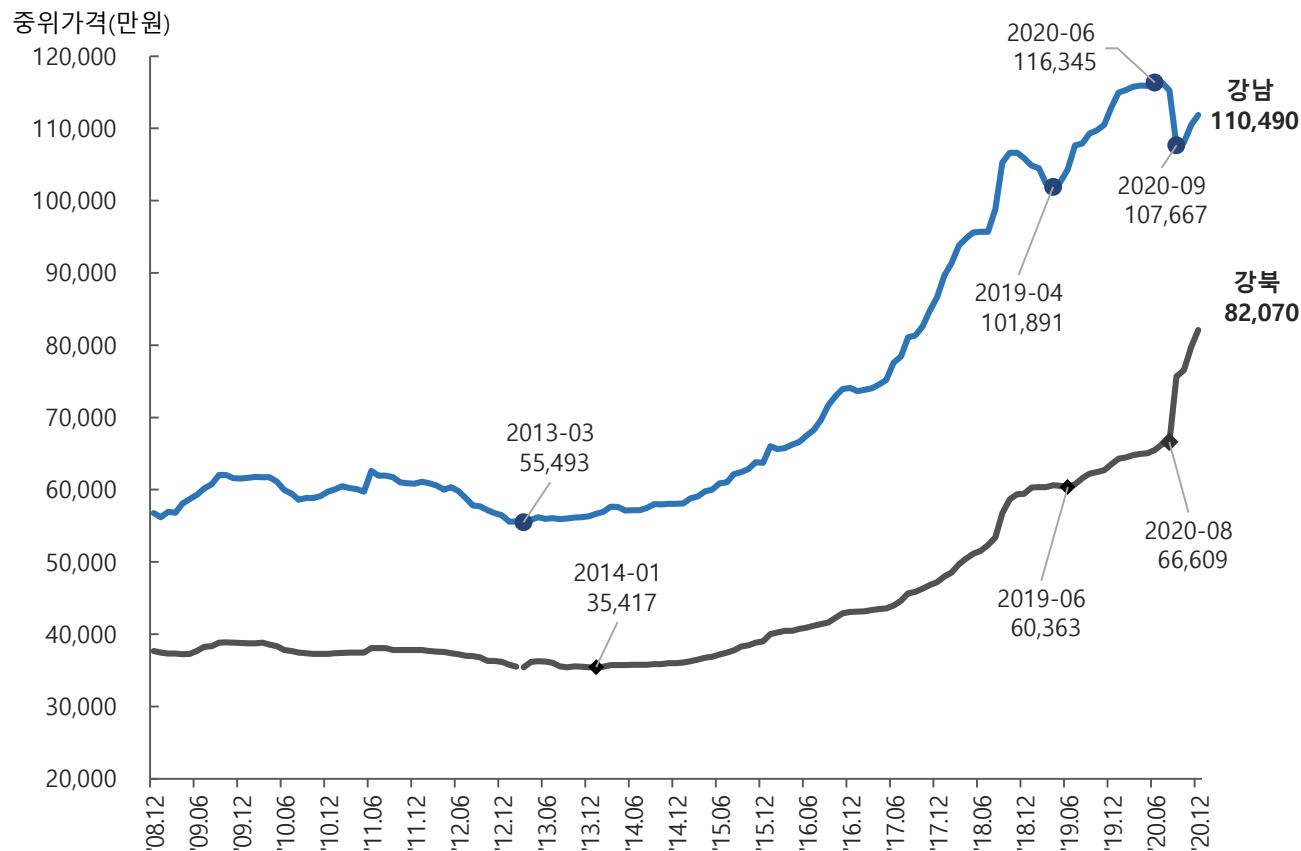
권역별 아파트 매매 중위가격 추이



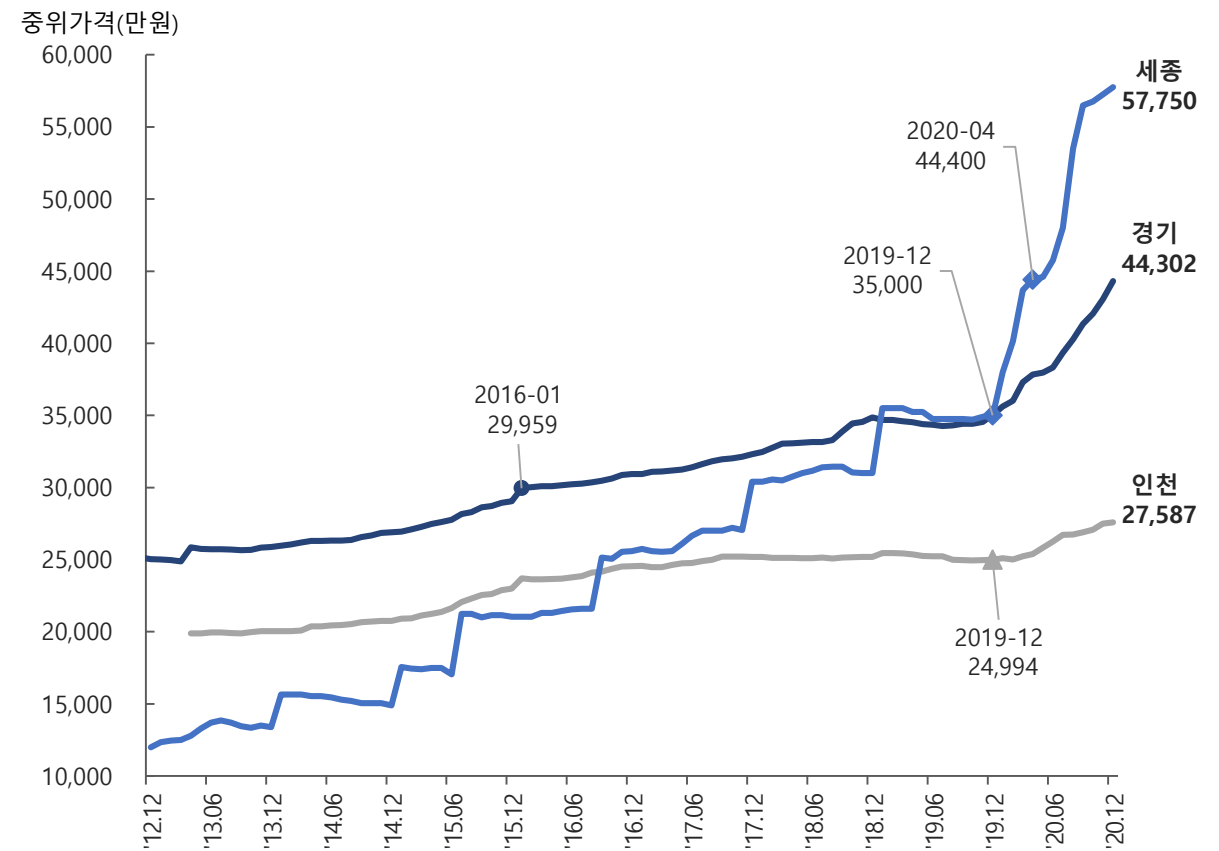
수도권 아파트 매매 : 강남 11억, 강북 8.2억, 경기·세종 각각 4.4억 5.7억 도달

- 강남 아파트는 6월 11.6억에서 10월 10.7억으로 하락하였으나 12월 11억 회복, 강북 아파트는 3분기 이후 크게 상승하여 8억 초과
- 경기 아파트는 2019년 12월 3.5억에서 2020년 12월 4.4억으로 상승, 세종 최근 상승세 두드러져 2020년 12월 5.7억 도달

서울 강남·강북 아파트 매매 중위가격 추이



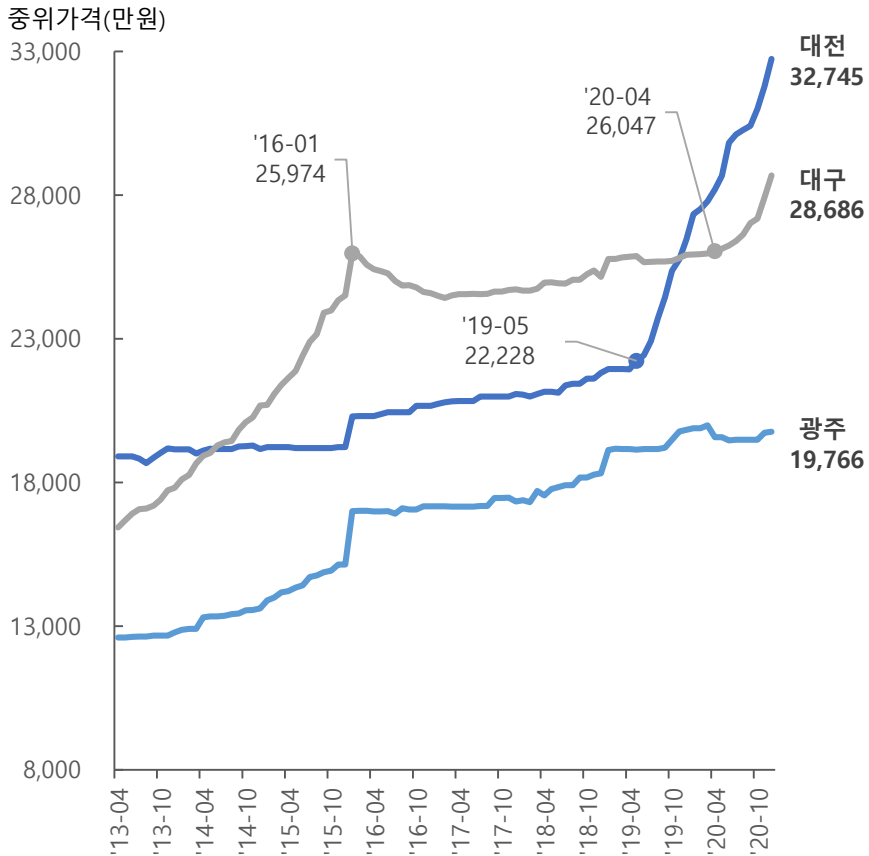
경기·인천·세종 아파트 매매 중위가격 추이



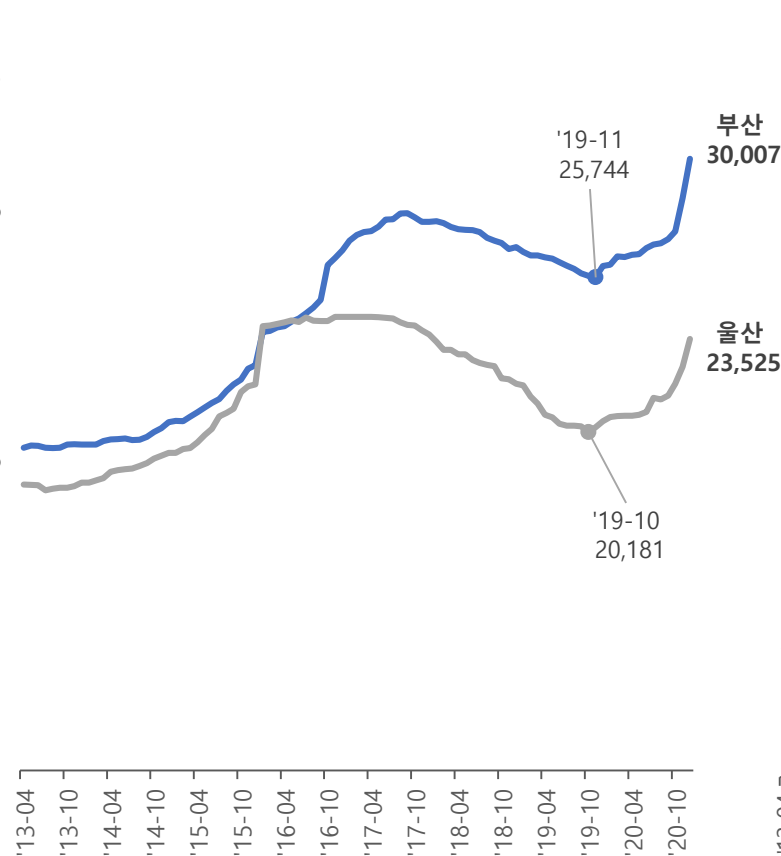
비수도권 아파트 매매 : 5대 광역시 상승세, 경남 최근 상승, 제주·전남 하락세

- 대전 아파트 2020년 상승세 지속하여 3억 초과, 부산 및 울산 2018-2019년 하락세 지속하였으나 2020년 상승세로 반전
- 지방 8도는 상승과 하락 혼조세, 경남·경북은 2020년 들어 상승세, 제주는 하락세 지속, 전남 또한 하락세

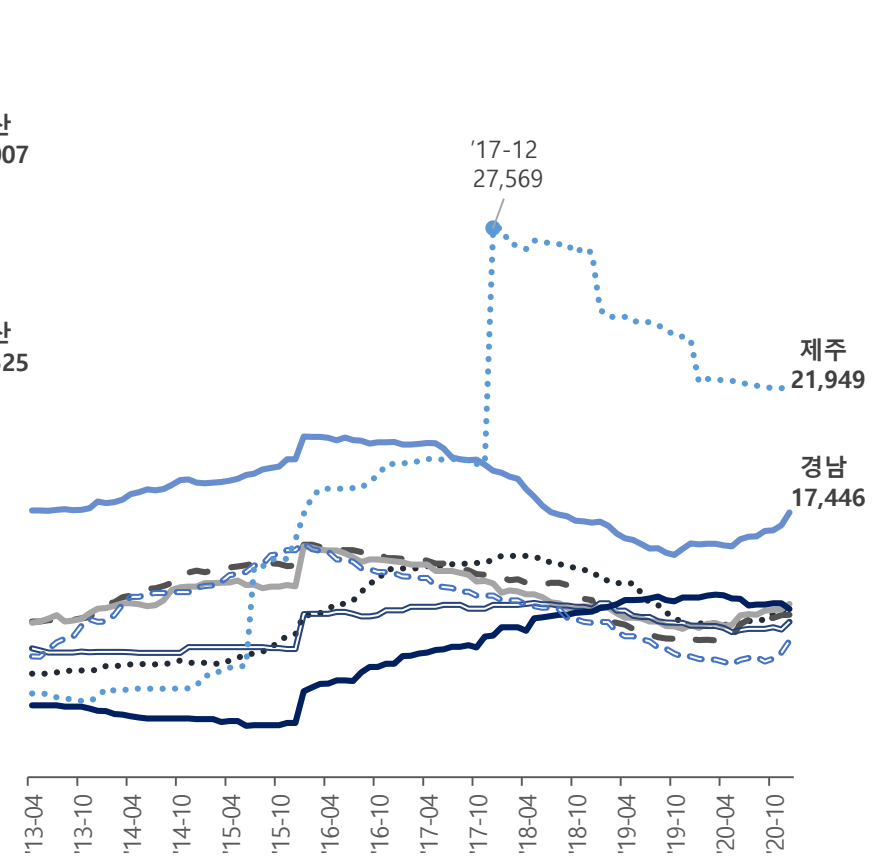
대구·대전·광주 아파트 매매 중위가격 추이



부산·울산 아파트 매매 중위가격 추이



지방 8도 아파트 매매 중위가격 추이

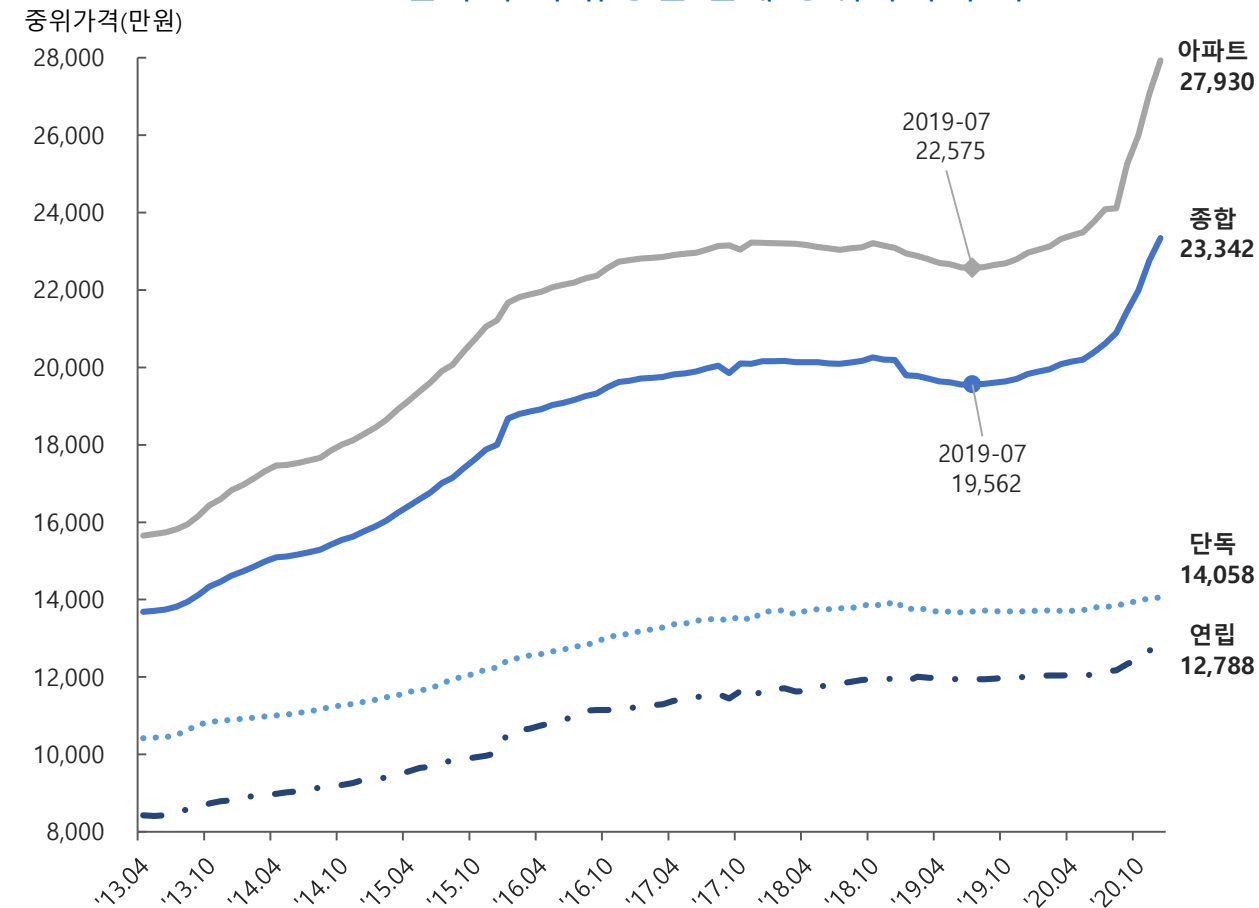


..... 강원 - - - - - 충북 - - - - - 충남 - - - - - 전북
 - - - - - 전남 - - - - - 경북 - - - - - 경남 제주

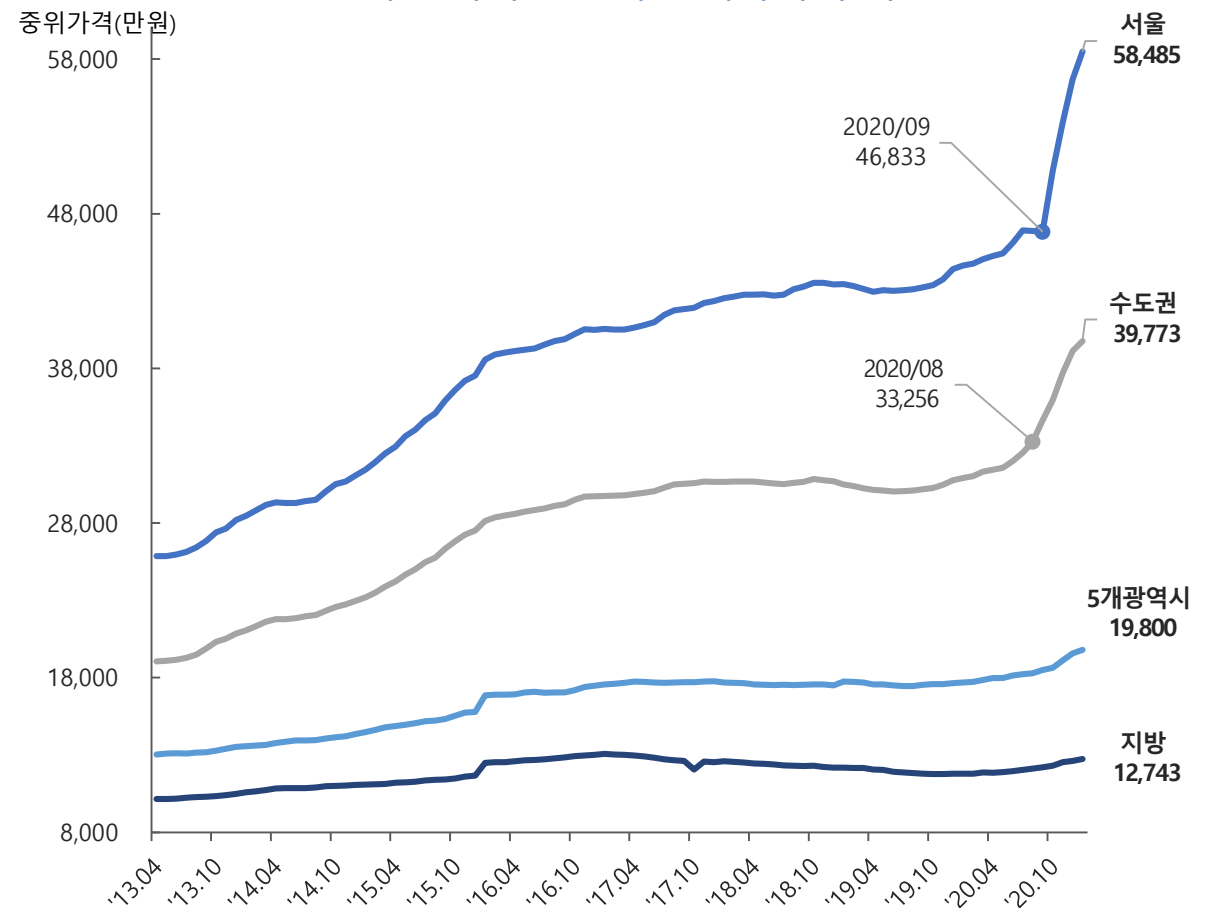
전국 주택 전세 : 전국 아파트 전세 중위가격 2.7억, 수도권 전세 3분기 이후 크게 상승

- 유형별 중위 전세가격은 종합주택 2.3억, 아파트 2.7억, 단독 1.4억, 연립 1.2억. 아파트 전세가격 2019년 저점 대비 0.5억 증가
- 서울 아파트 전세가격은 9월 4.6억 에서 12월 5.8억으로 크게 상승, 수도권 아파트 전세가격 4억 근접

전국 주택 유형별 전세 중위가격 추이



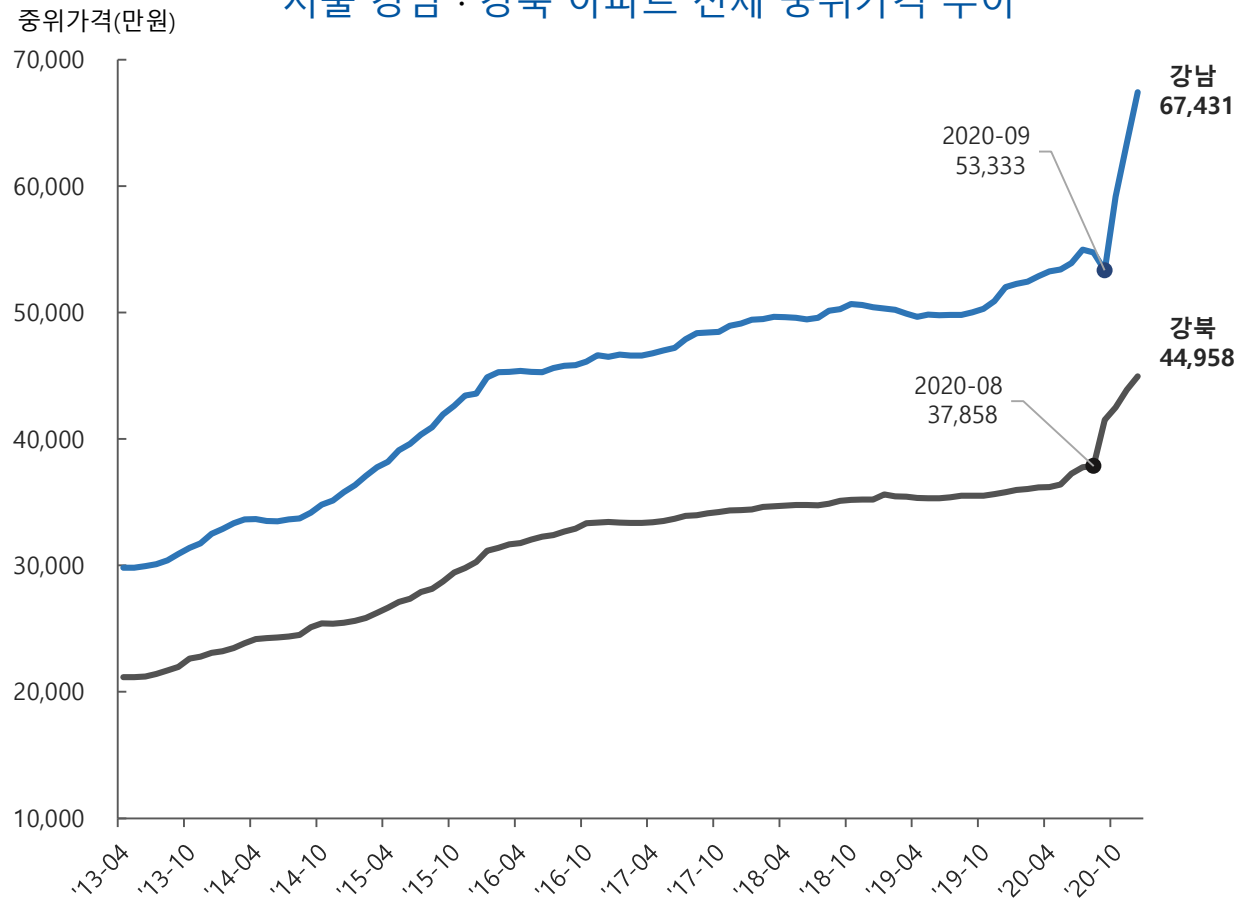
권역별 아파트 전세 중위가격 추이



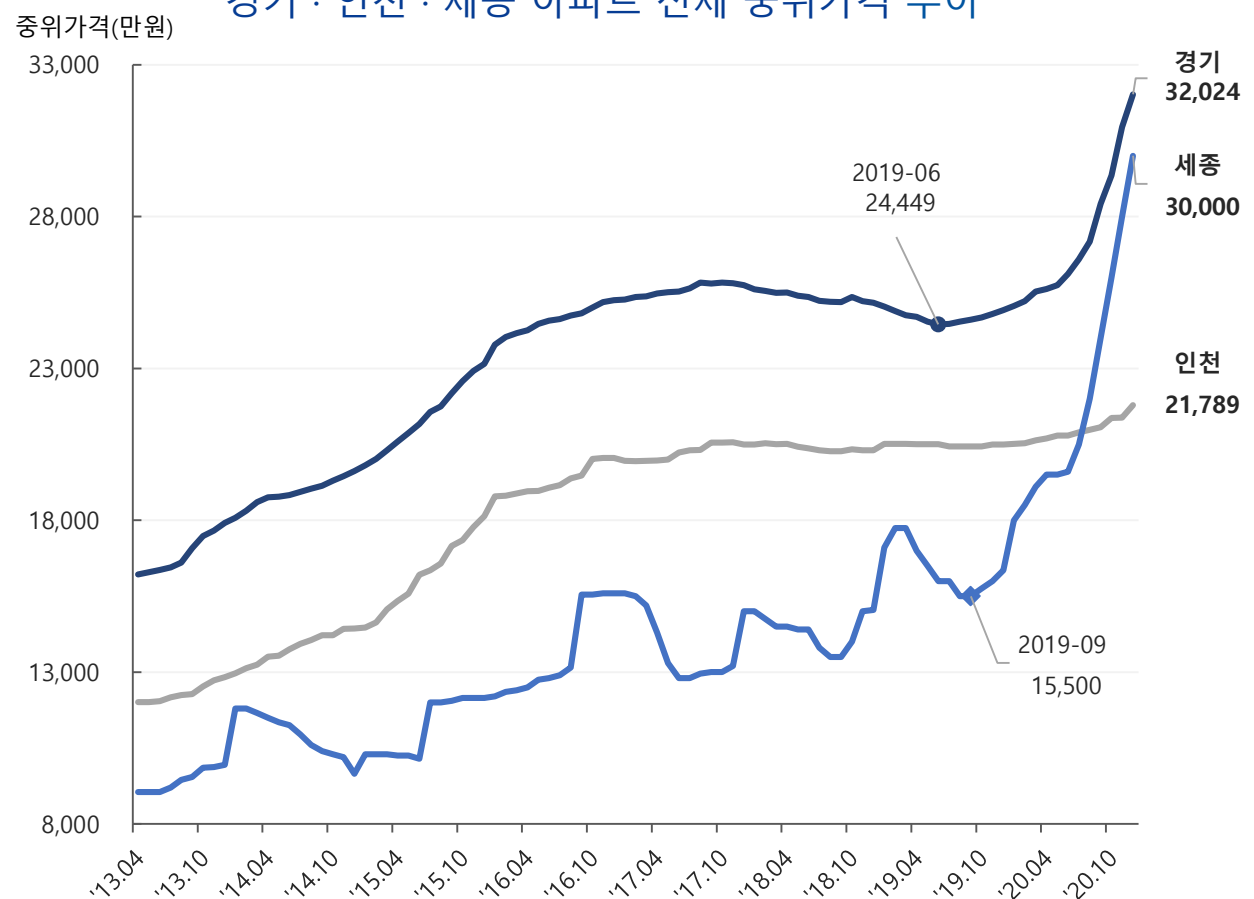
수도권 아파트 전세 : 강남 6.7억, 강북 4.4억, 경기 · 세종 각각 3.2억 3억 도달

- 강남 아파트 전세 2020년 9월 5.3억에서 12월 6.7억으로 크게 상승, 강북 또한 상승하여 4.4억 도달
- 경기 아파트 전세 2019년 6월 2.4억에서 2020년 12월 3.2억으로 상승, 세종 2019년 9월 1.5억에서 2020년 12월 3억으로 상승

서울 강남 · 강북 아파트 전세 중위가격 추이



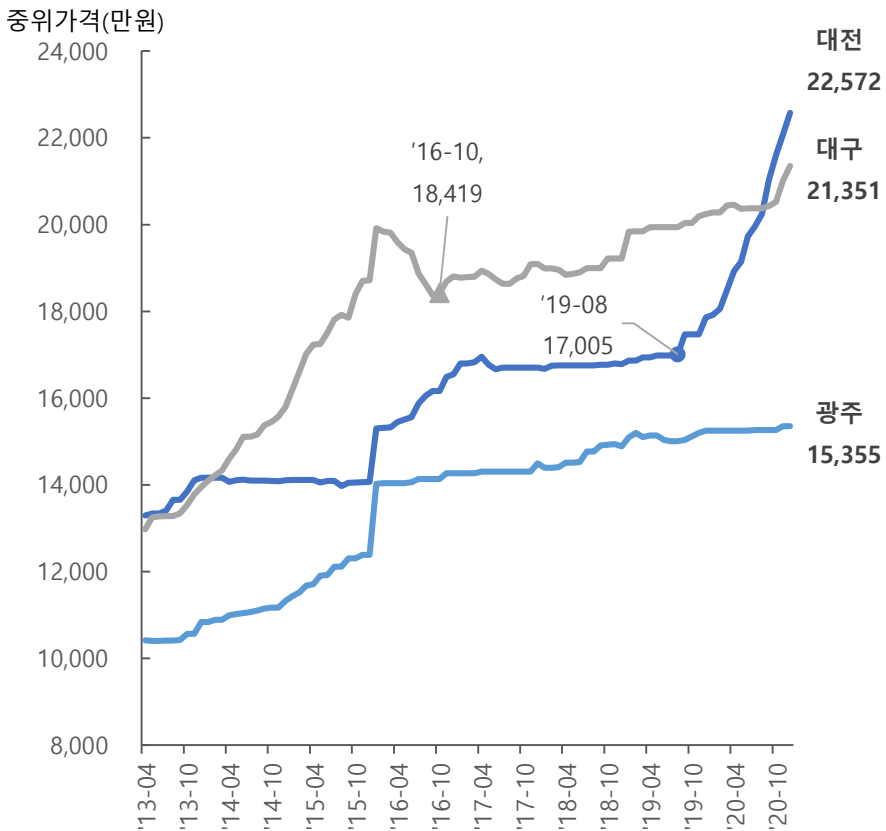
경기 · 인천 · 세종 아파트 전세 중위가격 추이



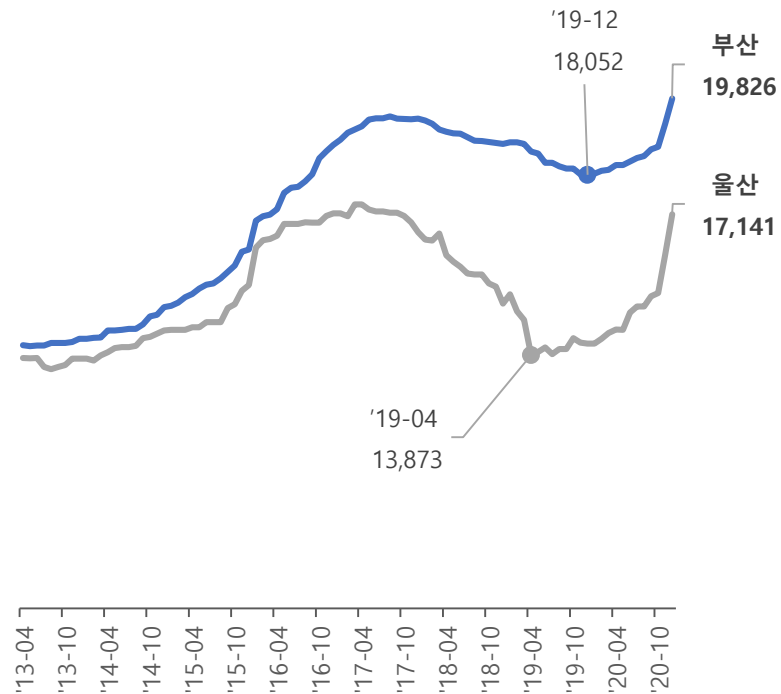
비수도권 아파트 전세 : 광주 제외 5대 광역시 크게 상승, 경남 · 충청 상승세

- 대전 아파트 전세 큰 폭으로 상승하여 2.2억 도달, 부산 · 울산 2019년말 저점 이후 2020년 크게 상승
- 경남 및 충북 · 충남 2020년 상승 양상을 보였으며 전남 또한 상승세 유지

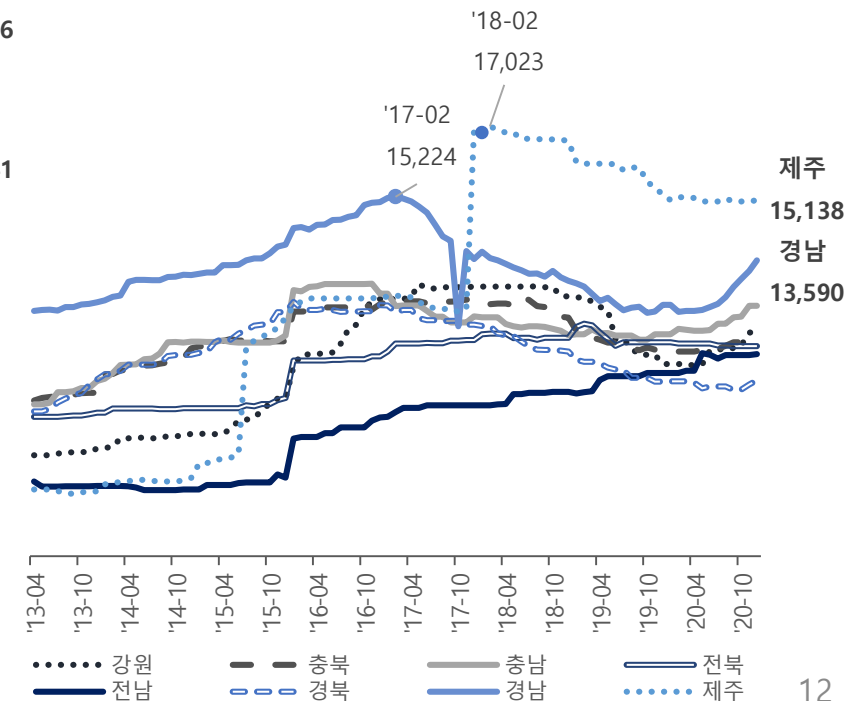
대구 · 대전 · 광주 아파트 전세 중위가격 추이



부산 · 울산 아파트 전세 중위가격 추이



지방 8도 아파트 전세 중위가격 추이

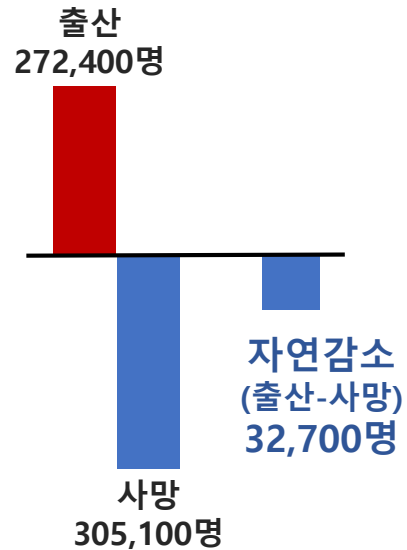


주택시장 수요 및 공급 동향

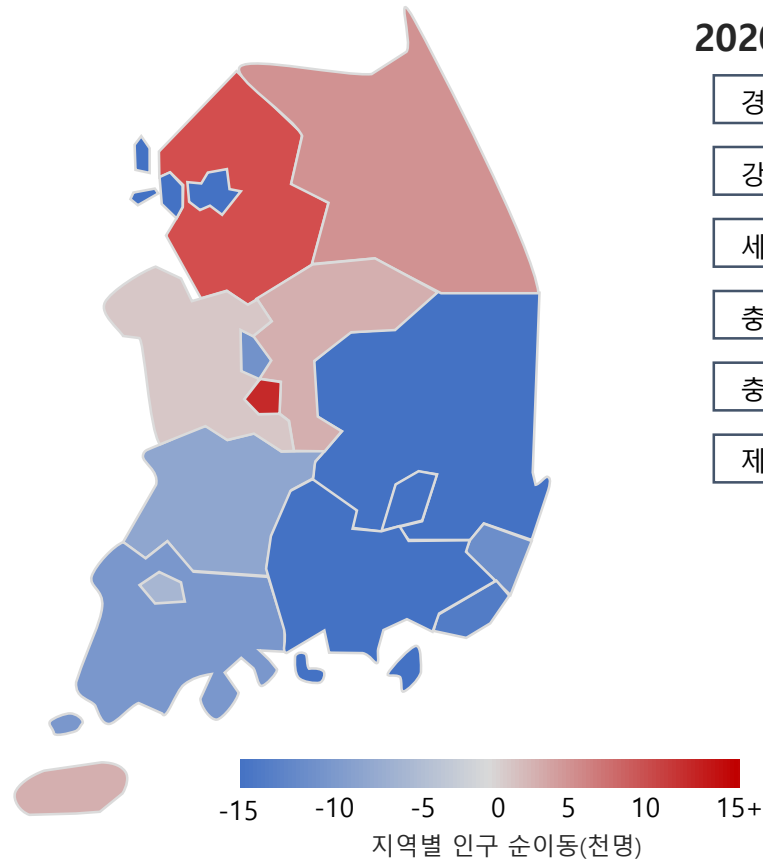
(수요) 인구증감 및 인구가동 : 역사상 첫 총인구 3.2만 자연감소, 경기도 유입 16.8만, 지방 유출 11.3만

- 2020년 출산 27.2만명, 사망 30.5만명으로 인구통계 역사상 처음으로 3.2만명 자연감소 기록
- 경기 · 세종 · 제주를 제외한 대부분의 지역에서 인구가 유출된 것으로 나타났으며, 특히 경기도의 경우 16.8만 인구 순유입

2020년 인구 변화



2020년 지역별 인구 이동



2020년 인구 순유입

경기	▲168,373
강원	▲ 5,457
세종	▲13,025
충북	▲ 3,454
충남	▲ 741
제주	▲ 3,378

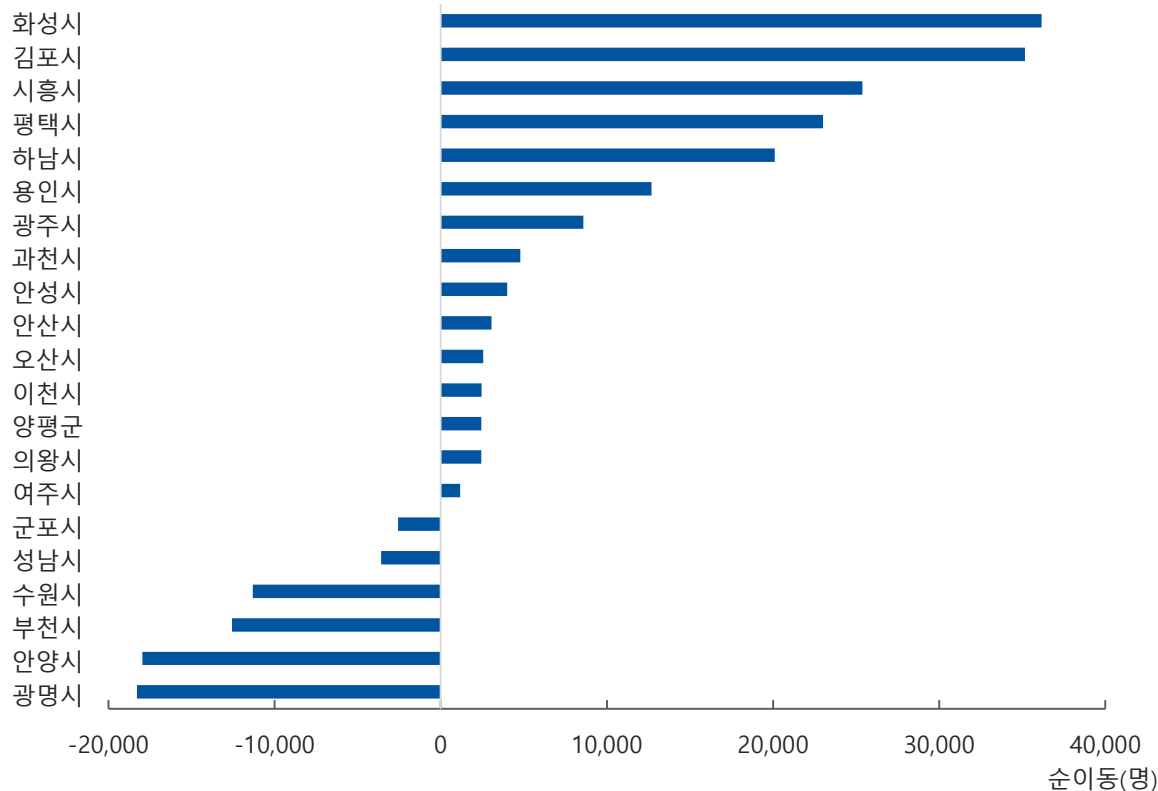
2020년 인구 순유출

서울	▼64,850
인천	▼15,748
대전	▼11,097
부산	▼14,347
대구	▼16,835
울산	▼13,584
광주	▼ 6,083
전북	▼ 8,494
전남	▼ 9,754
경북	▼16,978
경남	▼16,658

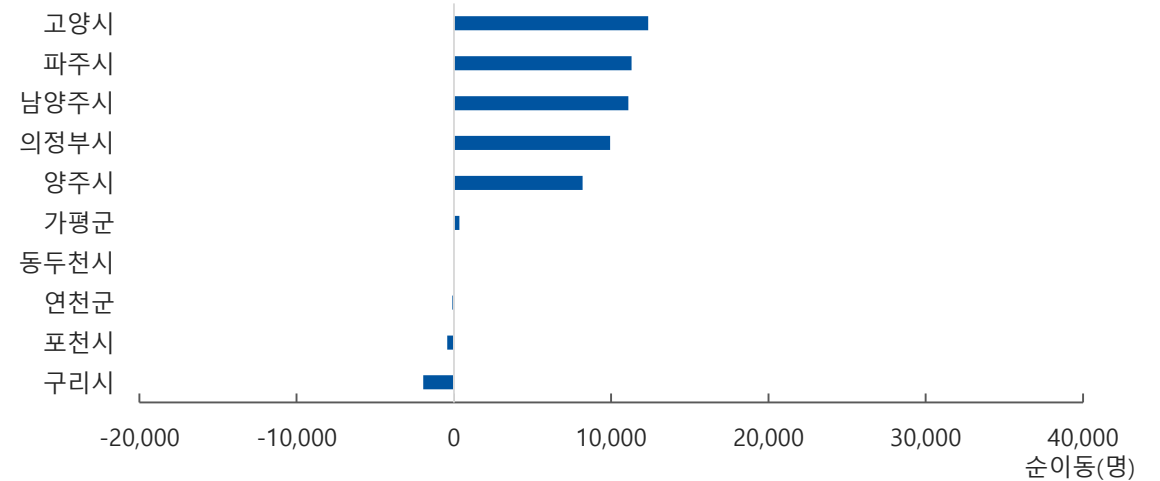
(수요) 경기 지역별 인구 증감 : 2020년 경기남부 11.7만 인구 유입, 인구 1000만 근접

- 경기 남부 인구 약 11.7만 유입, 총인구 1,000만 근접, 특히 화성·김포·시흥·평택 유입 두드러짐, 광명·안양·부천은 인구 1만 이상 유출
- 경기 북부 인구 약 5만 유입, 총인구 350만 근접, 고양·파주·남양주·의정부 약 1만 이상 인구 유입

2020년 경기 남부 인구 이동



2020년 경기 북부 인구 이동



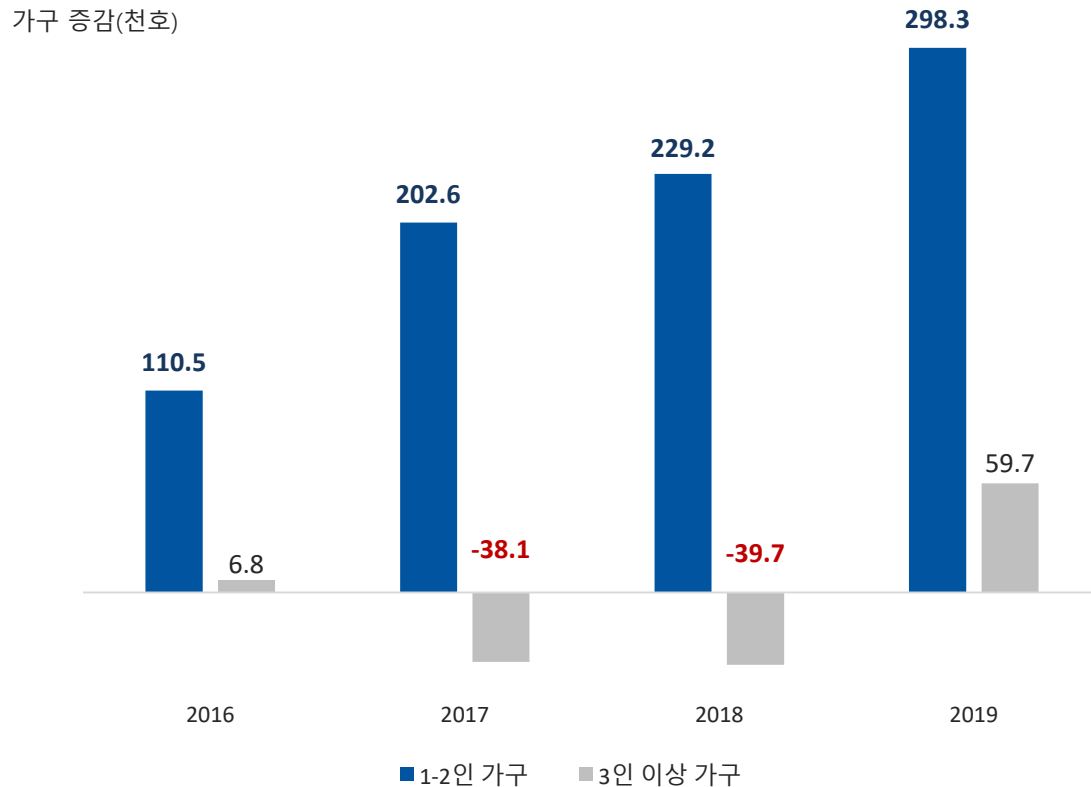
2020년 경기남부 117,689명 순유입
2020년 경기남부 인구수 9,931,817명

2020년 경기북부 50,684명 순유입
2020년 경기북부 인구수 3,495,197명

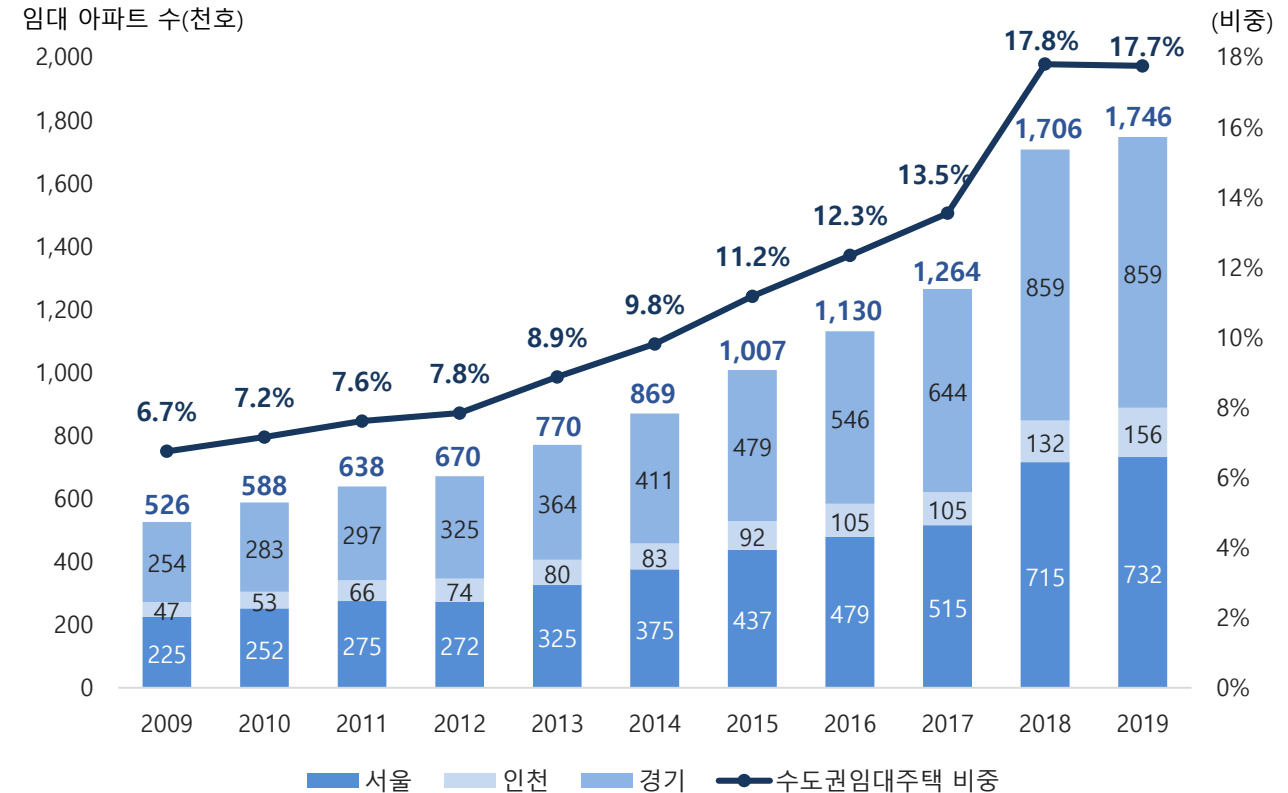
(수요) 1~2인 가구 및 임대아파트 : 2019년 수도권 1~2인 가구 30만 증가, 임대아파트 비율 증가세 지속

- 2019년 수도권 3인 이상 가구 약 6만 증가, 1~2인 가구의 경우 2019년 약 29.8만가구가 순증가 하였으며, 증가폭이 계속 확대 중
- 소형평형 위주로 공급되어 1~2인 가구의 수요가 많은 수도권 임대아파트는 지속 증가하여, 2019년 전체 주택의 17.7% 비중을 차지

2019년 수도권 가구별 증감



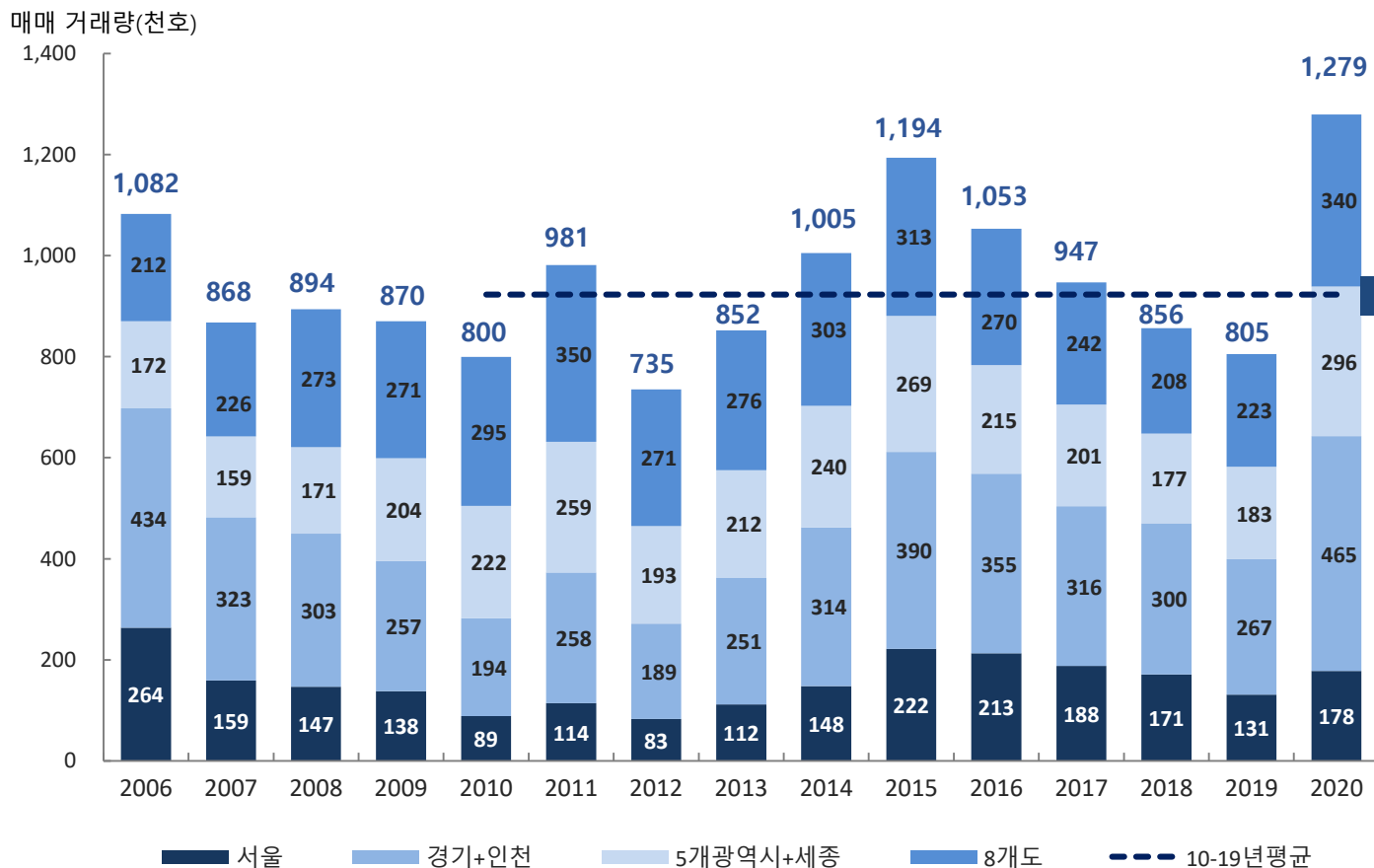
2020년 수도권 임대 아파트 추이



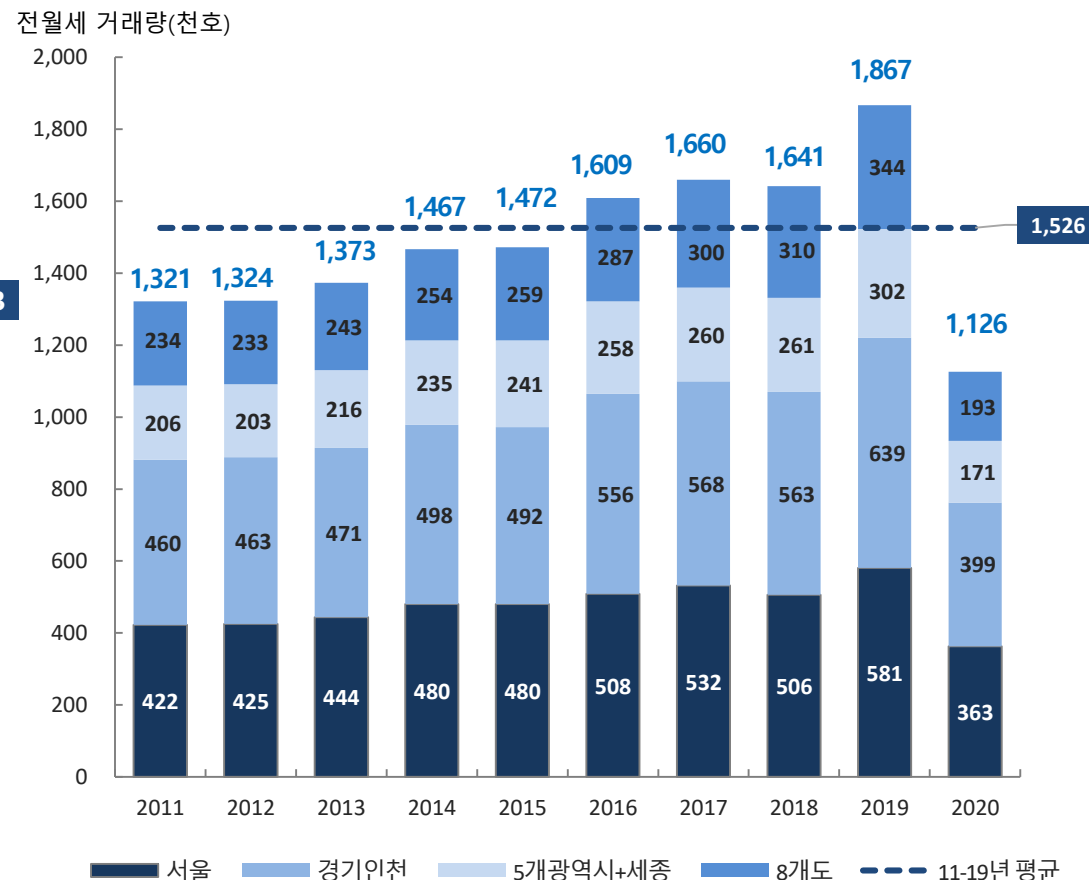
(수요) 매매 및 전월세 거래량 : 매매거래량 평균 대비 크게 증가, 전월세 거래량은 크게 감소

- 2020년 주택 매매거래량 127.9만 건으로 10-19년 평균치인 92.3만 건 대비 약 35만 건 증가, 2006년 이후 최대 매매 거래량 기록
- 전월세 거래량 112.6만 건으로 11-19년 평균치인 152.6만 건 대비 약 40만 건 감소, 특히 서울의 경우 전년 대비 약 22만 건 거래량 하락

전국 권역별 매매 거래량



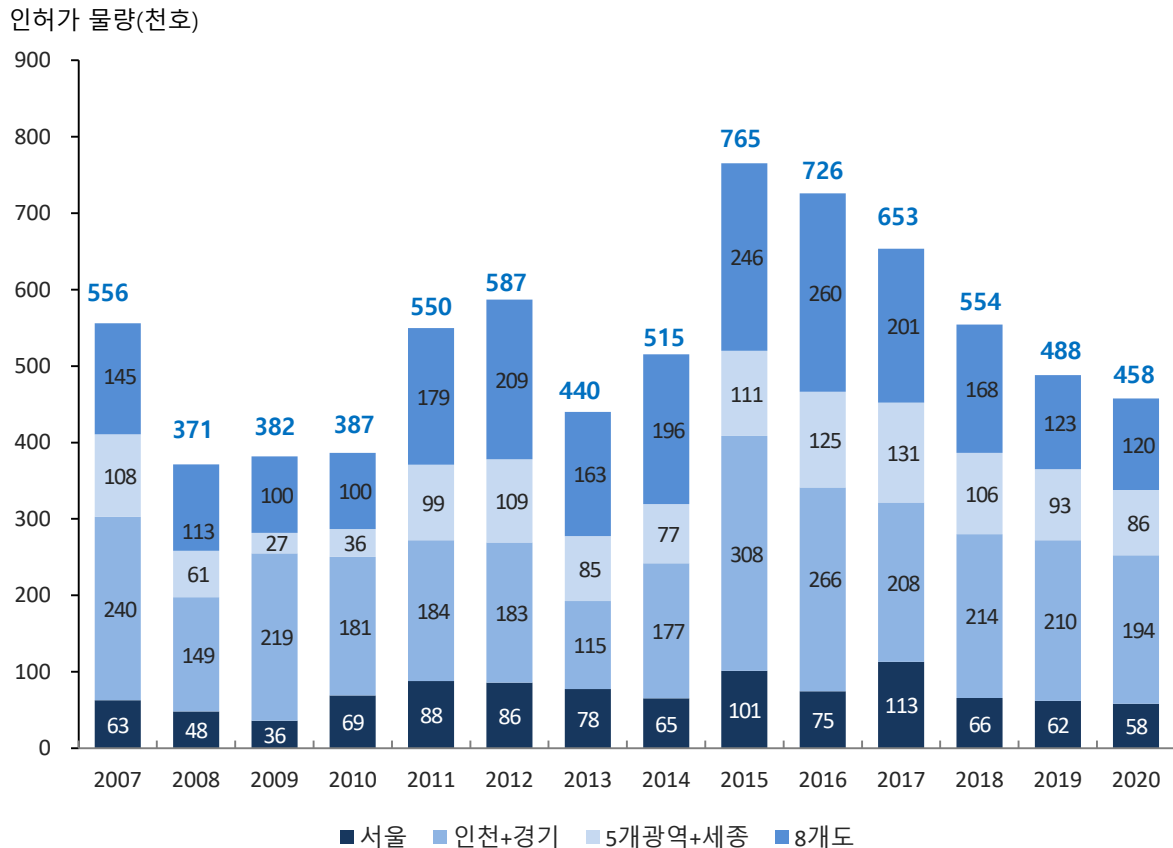
전국 권역별 전월세 거래량



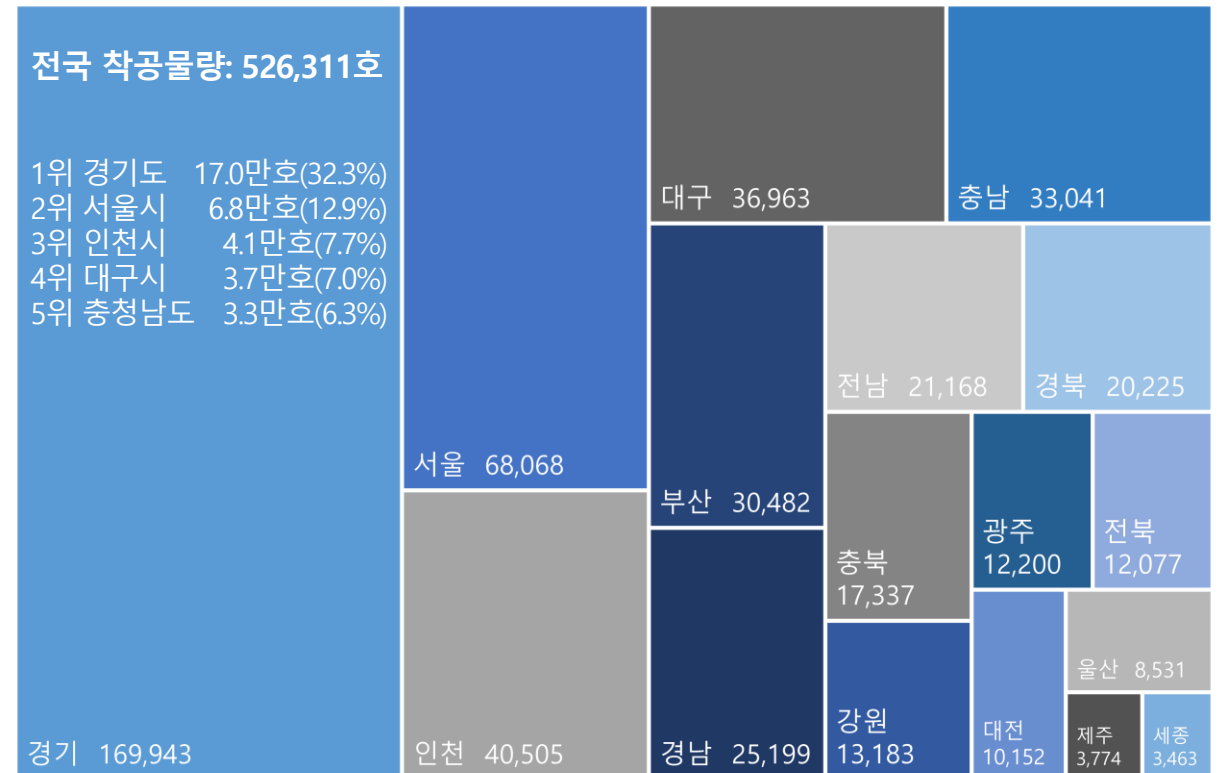
(공급) 인허가 및 착공 : 인허가 지속적인 감소세, 2020년 수도권 착공물량이 전체물량 중 약 50%

- 아파트 인허가 물량 2015년 76만호 수준에서 지속적으로 감소 2020년은 45.8만호 수준으로 감소
- 2020년 전국 아파트 착공물량 52.6만호, 수도권 착공물량은 27.9만호 수준으로 전체 물량의 절반 이상을 차지

연도별 인허가 실적



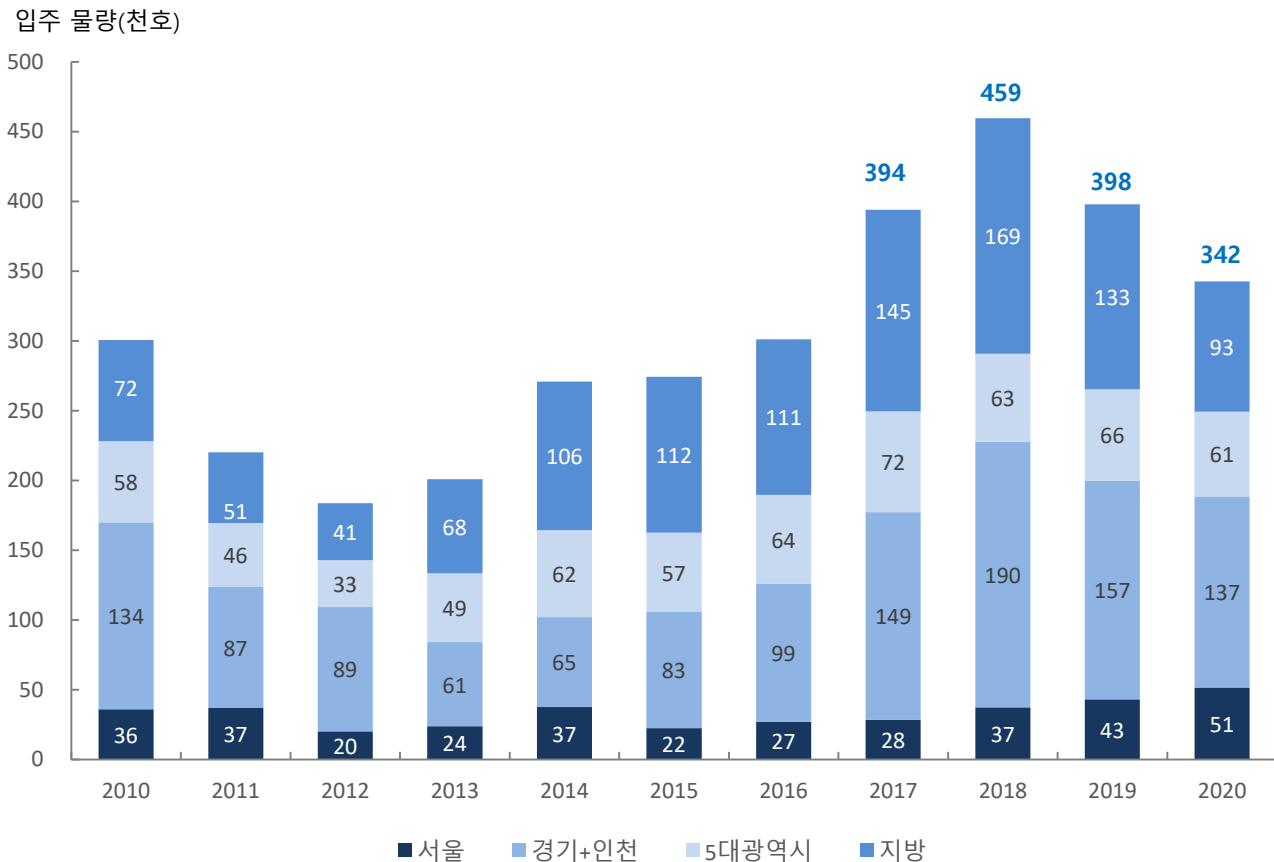
2020년 지역별 착공 물량



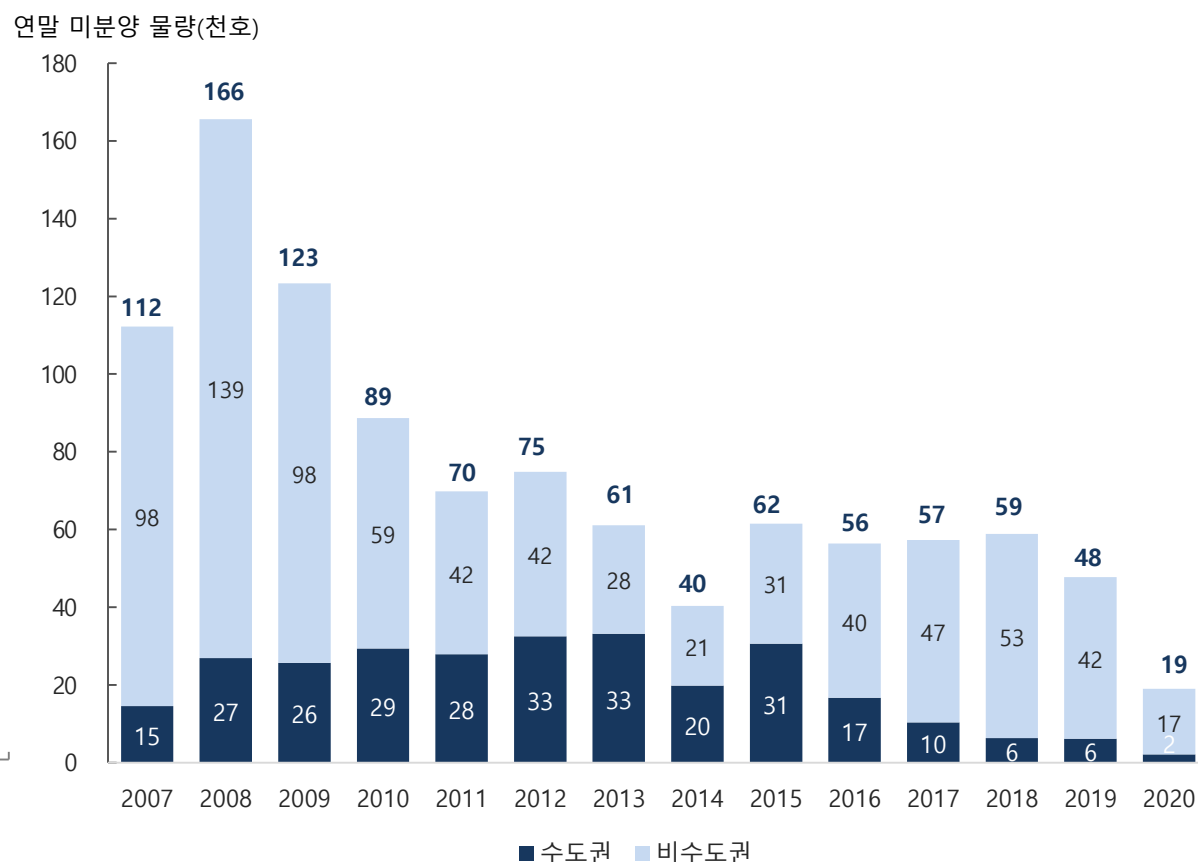
(공급) 입주 및 미분양 : 입주물량 감소세이나 서울은 최대 입주물량 보임, 미분양 최근 크게 감소

- 2020년 아파트 입주물량은 총 34만호 수준으로 2018년 이후 매년 약 5만호 정도 감소, 그러나 서울 입주물량 5.1만호로 10년내 최대
- 2015년 이후 4~6 만호 수준을 유지하던 미분양 물량 2020년 들어 1.9만호로 크게 감소

권역별 입주 물량 추이



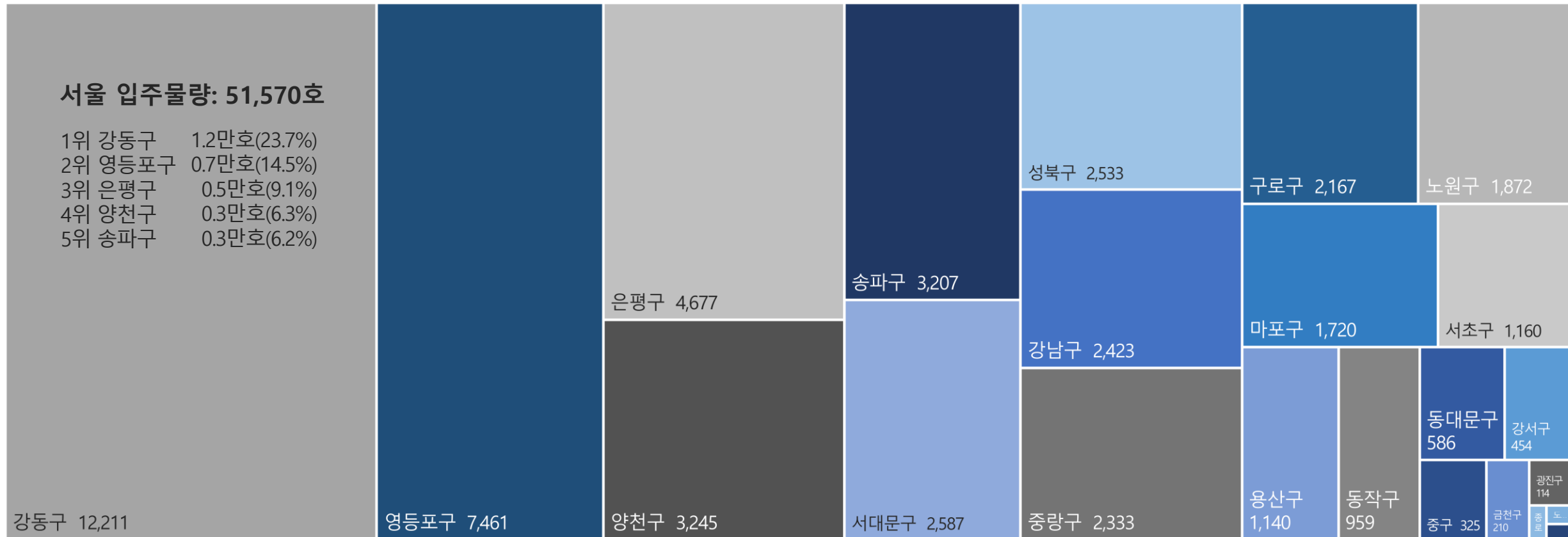
수도권, 비수도권 미분양 물량 추이



(공급) 서울 입주물량 : 서울 총 입주물량 5.1만호, 강동 · 영등포 · 은평 입주물량이 약 2.5만호

- 2020년 서울 아파트 입주 물량 5.1만호, 4개구가 전체의 약 50%, 입주물량 1,000호 미달되는 자치구 또한 다수
- 2020년 서울의 자치구별 실질적 공급물량을 보여주는 입주물량은 구별로 1만호 이상에서 100호 까지 매우 큰 편차를 보임

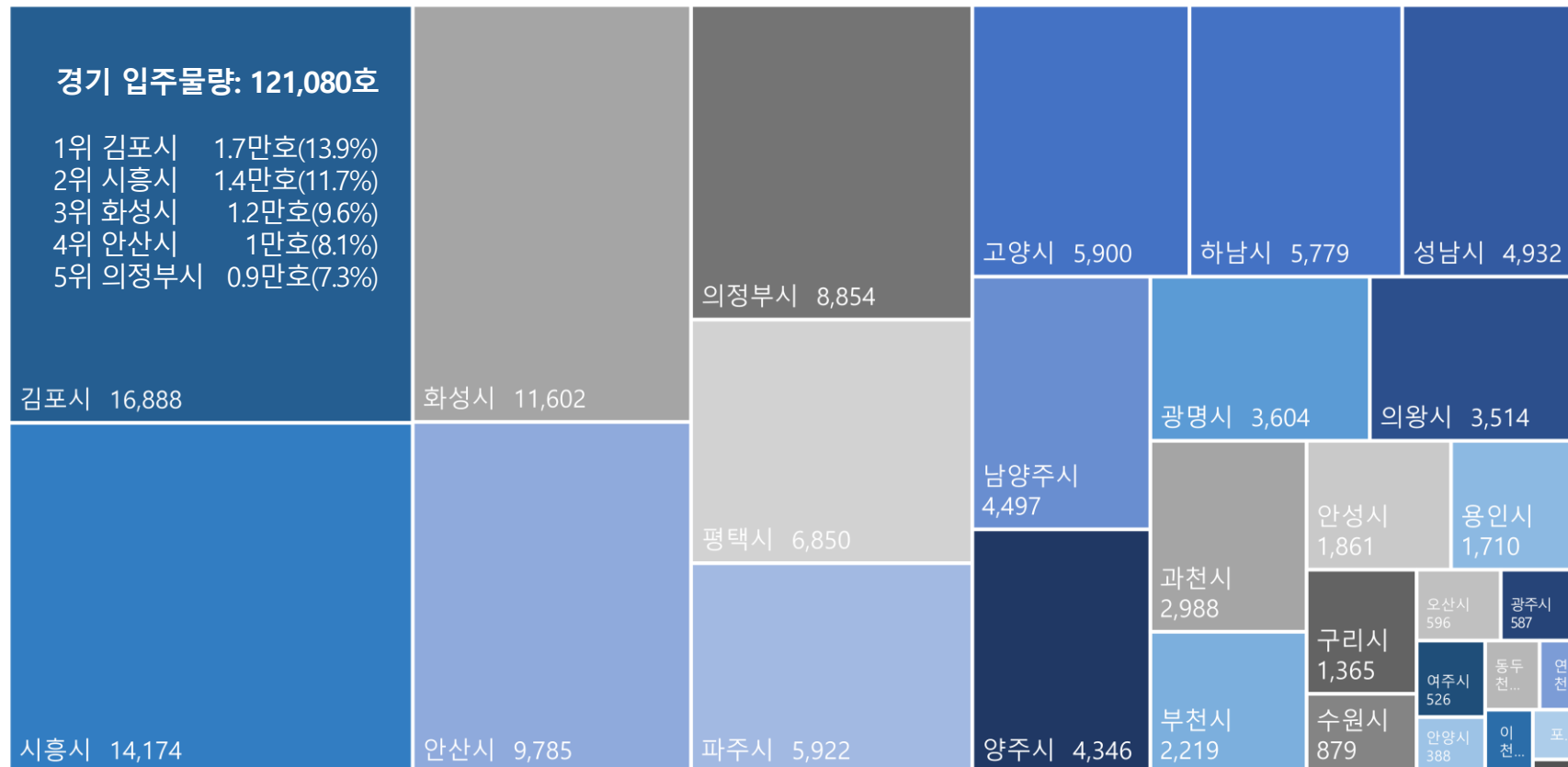
2020년 서울 자치구별 입주 물량



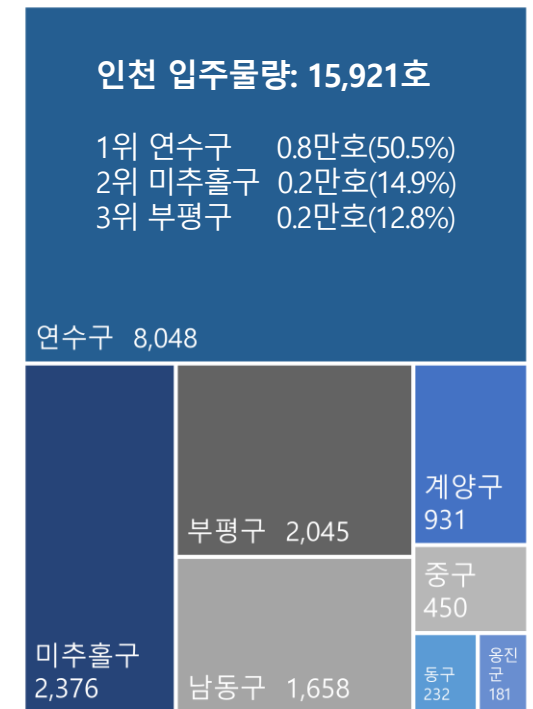
(공급) 경기 · 인천 입주 : 경기 총 입주 12.1만호 중 김포, 시흥, 화성, 안산, 의정부가 6.2만호 인천 1.5만호 중 연수구가 약 0.8만호

- 경기 지역 입주물량은 총 12.1만호이며 상위 5개시의 입주물량이 절반 이상을 차지, 경기도 시 단위로 입주물량의 편차 매우 크게 나타남
- 인천 입주물량의 절반 이상을 연수구가 차지하고 있으며, 미추홀구와 부평구의 입주물량이 2천호 이상으로 나타남

2020년 경기 · 인천 자치구별 입주물량



(단위: 호)

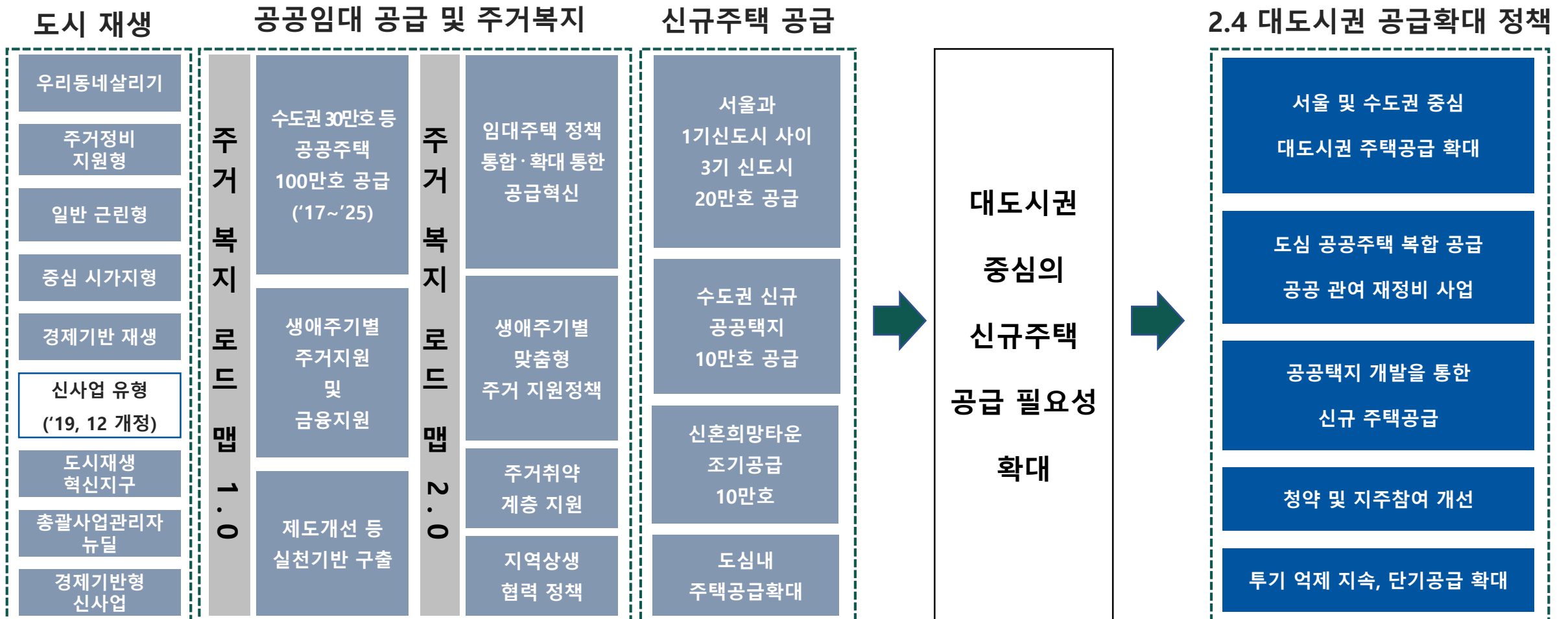


2.4 대도시권 공급확대 정책

(개요) 2017년 이후 신규 주택공급, 도시재생, 주거복지 정책 진행 중

대도시권 주택공급 필요성 확대에 따라 2021년 2.4 공급 대책 발표

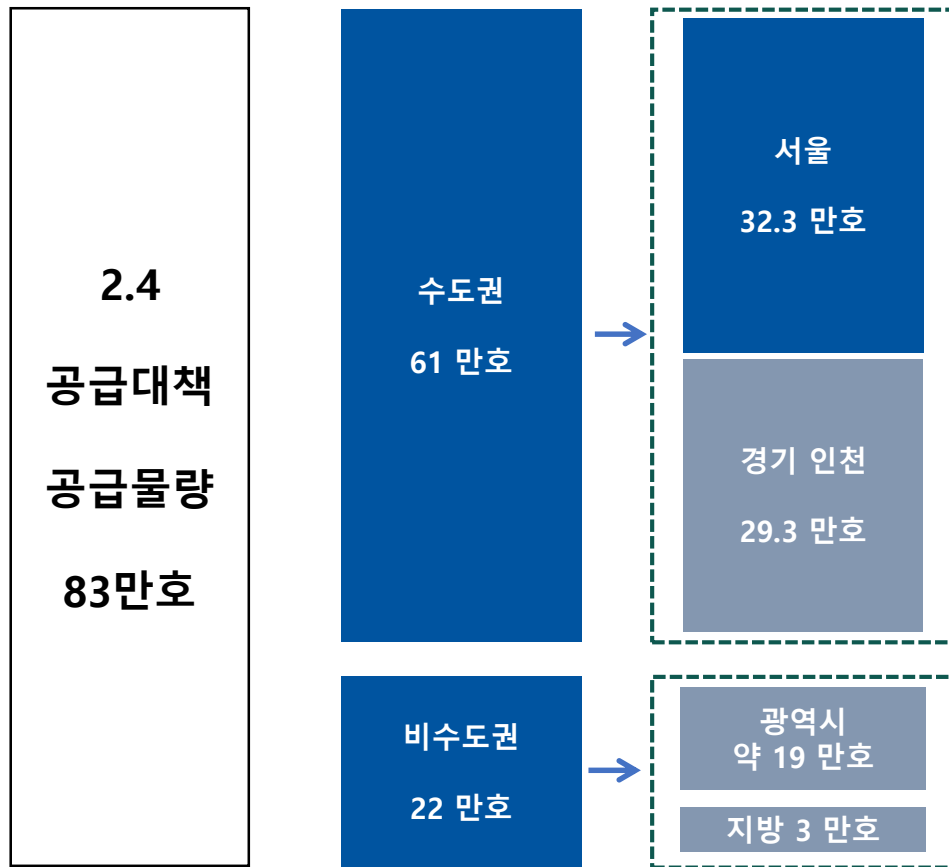
- 2017년 이후 주택 공급 정책은 3기 신도시로 대표되는 신규주택정책, 도시재생뉴딜 정책, 공공임대 등 주거복지 정책 3가지로 구분
- 그러나 대도시권의 도심 및 신규택지 개발을 통한 주택공급 필요성이 지속적으로 제기됨에 따라 기존정책을 보완하는 2.4 대책 발표



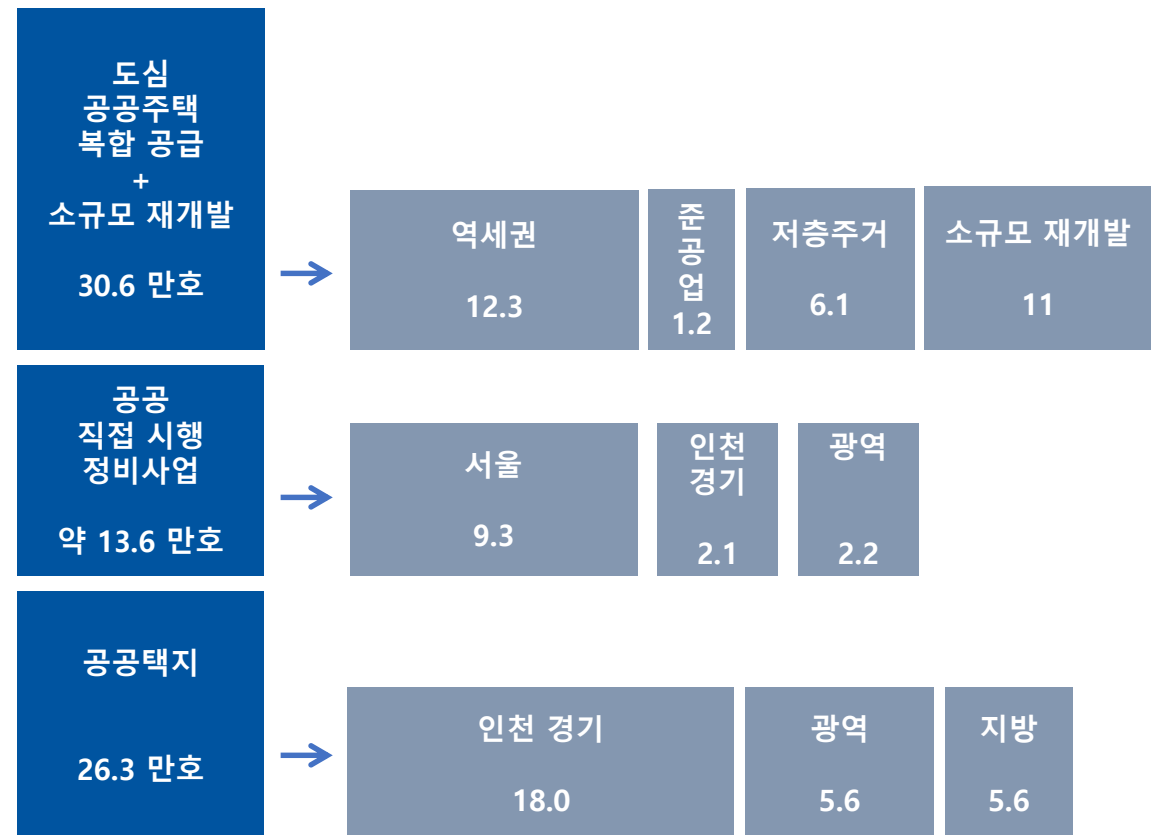
(주요 특징) 83만호의 대규모 물량, 수도권 중심 61만호 공급, 정비사업과 공공택지 중심

- 2.4 대책의 주요 특징은 우선 83만호라는 대규모 물량에 있으며, 대규모 물량의 대부분인 61만호가 수도권을 중심으로 공급
- 2.4 대책의 유형별 특징은 크게 두가지 1) 도심 내 주택공급을 위한 새로운 공공 정비사업 제시 2) 대규모 공공택지를 통한 신규주택 공급

지역별 공급 특성



유형별 공급 특성

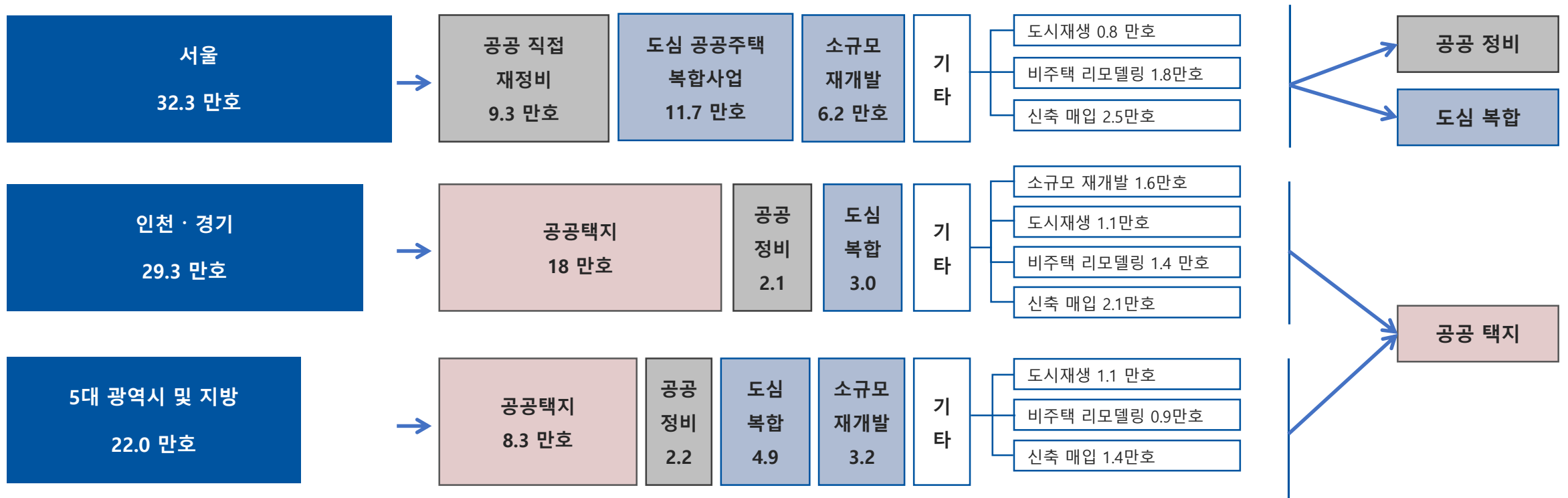


(지역별 주요 공급 유형) 서울은 공공직접 정비 + 도심 복합개발 등 재정비 사업 중심

경기, 인천 및 5대 광역시의 경우 공공택지 주택공급이 중심

- 2.4 대책은 대도시권내 부담가능한 주택공급이라는 주요 목표를 위해 지역별로 약 3가지의 주요 정책을 수립
- 서울의 경우 공공직접 재정비 및 도심 공공주택 복합공급이 중심, 경인지역 및 광역도시권은 공공택지 중심의 주택 공급이 주요 유형

지역별 주요 공급 유형



(서울 주택공급) 도심 주택공급 확대를 위해 새로운 공공참여 정비정책 유형을 제시

- 과밀화된 서울의 경우 정비사업의 원활한 진행을 통한 주택공급이 필수적이므로 공공이 참여하는 새로운 정책이 필요
- 2.4 공급대책에서는 이를 위해 사업기간과 사업성을 대폭 개선할 수 있는 공공주도의 정비사업을 제시

서울 도심 주택공급 문제점

정비구역 기존 문제점

최근 3년간 서울 아파트 공급의 68%가 재개발·재건축 등을 통해 공급됨
그러나 정비사업의 경우
1)지차체 정비계획 2)토지주 조합구성 3) 조합원 의견 조율의
과정을 거치면서 절차가 복잡해지고, 이해관계 조정에 장시간이 소요되는 등
사업 진행에 많은 문제점이 존재

非 정비구역 기존 문제점

역세권

- 대형/소형 건물 혼재
- 대로변 건물과
이면도로 건물 등
소유주간 이해 상충
- 기존 세입자들
내몰림 문제 존재

준공업

- 대형/소형 공장주
개발관련 갈등 문제
- 사업 잘되는 공장
쇠퇴한 공장 간
개발 갈등 문제
- 인근 지역 주거시설
소유자간 갈등 존재

저층 주거지

- 소유자들 간의
개발비용 부담능력 차이
- 월세 수입 의존
고령자 문제
- 주민 합의 문제로
공동개발이 어렵고
노후화 가속

2.4 도심주택공급 정책

도심 공공복합 주택공급(30.6만호)

- 역세권 등 대도시 도심
저개발 입지
공공 및 민간 협력하에
거점 복합 조성 제안
- 공공주도 하에 fast track 추진
사업기간 대폭 축소
- 용적률 상향 등 사업성 크게 향상
역세권, 준공업 등
유형별 맞춤형 사업 진행

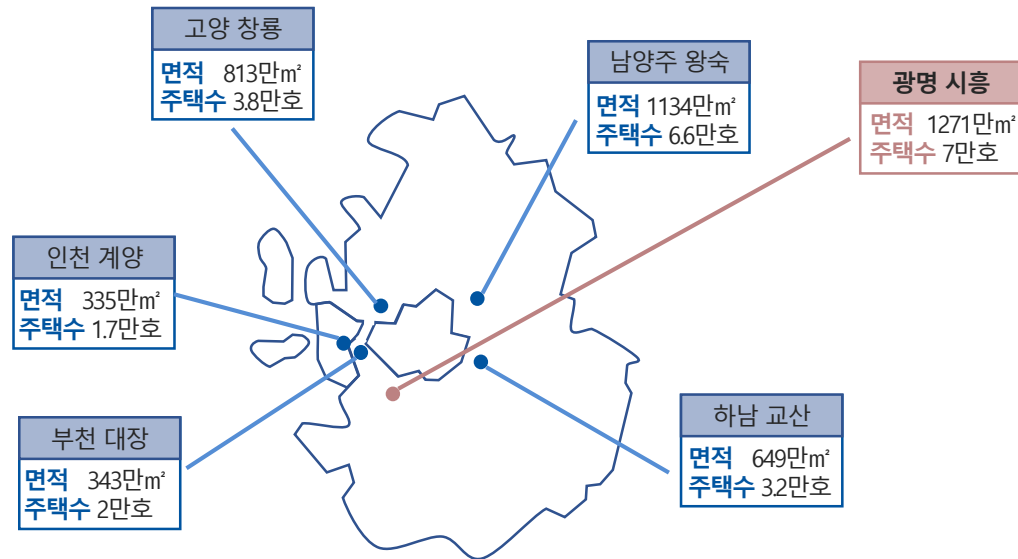
공공직접 정비 (13.6만호)

- 주민 동의를 거쳐
LH, SH 공사 등 공공기관이
재개발 재건축 직접 시행 및
사업 및 분양계획 주도
- 이를 통해 신속한 사업 진행을 추진
사업기간 13년에서 5년으로 축소
- 종상향, 용적률 상향,
재건축 초과 이익 부담금
미부과 등 사업성 대폭개선
민간 참여 유도

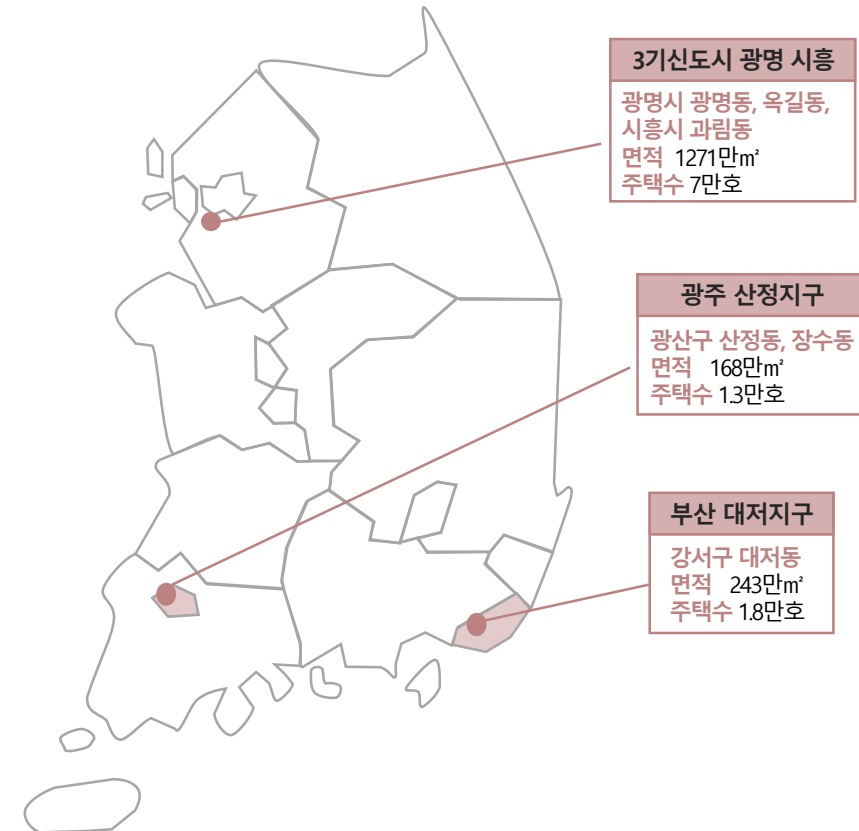
(서울 외 주택공급) 경인18만, 지방 8만호 총 26만호 공공택지 공급 예정, 최근 공급계획 가시화

- 기존 3기 신도시 공급 절차가 진행중. 2.4 대책 발표 후 최근 광명·시흥 지역의 6만호 추가 공공택지 공급 계획이 발표
- 광명 외에도 부산 대저지구, 광주 산정지구에 추가로 약 1.8만호와 1.3만호 수준의 공공택지 공급 계획이 발표
- 2.4 대책에 계획된 공공택지 공급 물량(약 26만호)은 향후 추가적으로 구체적 지역 및 계획이 발표 될 것으로 예상

기존 3기 신도시 및 광명 시흥



지방 공공택지 공급 계획



(17년 이후 공급정책 누적 물량) 127만호 이상의 기존 공급계획에 2.4대책의 83만호가 추가됨에 따라 총 200만호 이상의 역대 최대 수준 공급 계획이 진행 중

- 2.4 대책을 더한 약 200만호 공급 계획 외에도, 주거복지로드맵 1.0 및 2.0의 공공임대주택 100만호 공급도 진행 중
- 향후 추가적인 공공택지 지정이 가시화 될 것으로 보이고, 청약제도 개선 및 도심 정비 참여 유도 정책도 지속적으로 보완될 것으로 예상

